

**Grondprijnsbeleid**  
**2013**  
**Gemeente Rotterdam**

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	pag. 2
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleid voor (her-)uitgifte van grond</b>	pag. 4
2.1	Inleiding	pag. 4
2.2	Selectie van Ontwikkelaars	pag. 4
2.2.1	Wijze van selecteren van ontwikkelaars	pag. 5
2.2.2	Bibob integriteitstoets	pag. 5
2.3	Relevante wet- en regelgeving	pag. 5
2.3.1	Europese wet- en regelgeving over aanbestedingen	pag. 5
2.3.2	Europese wet- en regelgeving inzake het verbod op staatssteun	pag. 6
2.3.3	Marktconformiteit taxaties c.q. grondwaarde berekeningen	pag. 6
2.4	Contracteren	pag. 7
2.4.1	Contracteren bij gronduitgiften	pag. 7
2.4.2	Contracteren bij ontwikkelingen op gronden van derden	pag. 8
2.5	Vormen van gronduitgiften	pag. 9
2.5.1	Uitgifte van grond in eigendom: algemene voorwaarden 2007	pag. 9
2.5.2	Uitgifte van grond in erfpacht: algemene voorwaarden 2006	pag. 10
2.5.3	Uitgifte van grond met opstal in erfpacht of in eigendom	pag. 10
2.5.4	Heruitgifte van erfpachtrechten	pag. 10
2.5.5	Wijziging van lopende (erfpacht)rechten	pag. 11
2.6	Mandatering en submandatering bij gronduitgiften	pag. 11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Methodisch kader</b>	pag. 12
3.1	Grondprijsberekenningsinstrumentarium	pag. 12
3.2	Naar een normatieve residuele methode voor nieuwe uitgiften	pag. 12
3.2.1	De huidige residuele methode	pag. 12
3.2.2	Voor- en nadelen van residueel rekenen	pag. 12
3.2.3	Andere methoden	pag. 13
3.2.4	Normatieve residuele methode met bouwveloppe	pag. 15
3.3	Methodisch kader bij wijziging of beëindiging erfpachten	pag. 16
3.3.1	Een beknopte geschiedenis van erfpacht in Rotterdam	pag. 16
3.3.2	Erfpacht en eigendom in Rotterdam	pag. 16
3.3.3	Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht	pag. 17
3.3.4	Beheer	pag. 18
3.3.5	Heruitgifte	pag. 19
3.4	Erfpachtbeleid bij sociale huurwoningen	pag. 19
3.4.1	Bijbetaling bij verkoop van (sociale) huurwoningen	pag. 19
3.4.2	Bijbetaling bij sloop van sociale huurwoningen	pag. 19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Grondprijsbeleid 2013</b>	pag. 22
4.1	Algemene uitgangspunten	pag. 22
4.2	Grondprijzen als sturingsinstrument	pag. 22
4.3	Grondprijsontwikkelingen op langere termijn	pag. 23
4.4	Grondprijsbeleid 2013	pag. 24
4.4.1	Grondprijsbeleid voor woningbouw	pag. 24
4.4.2	Grondprijsbeleid voor bedrijfsmatig vastgoed	pag. 26
4.4.3	Grondprijsbeleid voor specifiek commercieel vastgoed	pag. 28
4.4.4	Grondprijsbeleid voor landelijk vastgoed	pag. 29
4.5	Ondergrens voor gronduitgiften	pag. 30
4.6	Reserveringsvergoeding	pag. 30

## Hoofdstuk 1      Inleiding

### *Aanleiding*

In 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam aan de Gemeenteraad toegezegd een actueel en transparant kader voor het gemeentelijk grondbeleid te schetsen. Dit kader bestaat uit de nota Stadsontwikkeling, het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en het voorliggende Grondprijnsbeleid 2013. Deze brief over Grondprijnsbeleid 2013 is de eerste, samenvattende, publicatie over het beleid dat de gemeente Rotterdam voert bij de uitgifte van grond. In de loop der jaren zijn op onderdelen bestuurlijke besluiten genomen en is een gangbare werkpraktijk ontstaan die bij veel belanghebbenden niet bekend is. Met de voorliggende brief wil het College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam haar beleid voor de uitgifte van grond actualiseren en de transparantie van het gemeentelijk beleid bevorderen.

Kernbegrippen voor het Grondprijnsbeleid 2013 zijn dan ook: openbaarheid, transparantie, volledigheid en marktconformiteit. De brief beoogt een kader te zijn voor de uitvoering van het grondprijnsbeleid, de communicatie met het bestuur over het grondprijnsbeleid te faciliteren en de markt te informeren over hoe de gemeente toeziet op een marktconforme (grond-)prijsvorming. Voorts hebben zich de laatste jaren ontwikkelingen voorgedaan in regelgeving en marktomstandigheden die aanleiding geven tot herbezinning op onderdelen van het gemeentelijk beleid.

Met de dualisering van het gemeentebestuur in 2002 heeft het College van burgemeester en wethouders de bevoegdheid verkregen om besluiten te nemen over alle privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 sub e Gemeentewet). Ook waar het gaat om aan- en verkopen van grond en het maken van (onder andere financiële) afspraken over het faciliteren van private ontwikkelingen op gronden van derden. Binnen dit wettelijk kader vinden alle verwervingen en gronduitgiften plaats die noodzakelijk zijn om een door de Raad vastgestelde grondexploitatie tot uitvoering te brengen en door het College te sluiten anterieure overeenkomsten. Met de voorliggende brief stelt het College de Raad in staat kennis te nemen van de wijze waarop het College met deze bevoegdheden wenst om te gaan.

### *Stadsontwikkeling Rotterdam*

Binnenkort publiceert het College het kader '*Stadsontwikkeling Rotterdam*' waarin zij haar visie beschrijft op de veranderende rol van de gemeente, in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Deze rol verschuift van sterke regie en veel zelf doen op naar een vooral kaderstellende en faciliterende rol. De opgave die hieruit volgt is tweeledig. Kaderstellen vraagt om een aanscherping van de hoofdkeers. En faciliteren vraagt om een (nieuwe) werkwijze, waarbij binnen die kaders het initiatief vanuit de partners meer ruimte krijgt. Het sluiten van anterieure overeenkomsten maakt deel uit van deze (nieuwe) werkwijze. Door de nieuwe werkwijze verschuift de positie van Stadsontwikkeling steeds meer in de richting van partner in het proces van gebiedsontwikkeling. Dit varieert van kaderstellend (sociaal-economische kaders), regisserend (initiatiefnemer die partijen verbindt), faciliterend (adviseren, verzorgen van procedures) en behorend (bijv. van openbare ruimte of andere publieke voorzieningen) tot mede-ontwikkelaar. De voorliggende brief over het gemeentelijk Grondprijnsbeleid in 2013 is kaderstellend voor de rol die de gemeente kan spelen wanneer zij beschikt over nog uit te geven grond en wanneer de gemeente in het verleden grond heeft uitgegeven, waarbij zij beperkingen heeft opgelegd aan het gebruik van de grond (zowel bij eigendom als bij erfpacht).

### *Relatie met MPRG*

De cyclus voor de gemeentelijke grondexploitatieportefeuille bestaat naast de reguliere Planning & Control-instrumenten, zoals de 4 en 8 maandsrapportages, begroting en jaarrekening, uit het Meerjaren Perspectief Rotterdamse Grondexploitaties (MPRG) en een projectenoverzicht. In het MPRG wordt een koppeling gemaakt tussen de elementen programma, planning en prijs. De elementen programma en planning worden op portefeuille niveau verzorgt met de Navigator Werklocaties en Woningbouwprogrammering. Het prijsbeleid op portefeuilleniveau wordt in de voorliggende Kaderbrief Grondprijsbeleid beschreven. Dit uitgiftebeleid voor gemeentelijke gronden op portefeuilleniveau wordt op planniveau nader uitgewerkt.

### *Opbouw*

Deze brief is ingedeeld in drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt een schets gegeven van het kader: grondbeleid, instrumentarium, jurisprudentie. In hoofdstuk 3 komen de drie methoden van grondprijsberekening aan de orde te weten residueel, comparatief en normatief. Dit hoofdstuk geeft het instrumentarium van grondprijsberekening en maakt voor de markt inzichtelijk hoe de gemeente de markconformiteit van de grondprijzen controleert. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 per gebruiksfunctie het gemeentelijk grondprijsbeleid voor 2013 beschreven.

## **Hoofdstuk 2      Beleid voor de (her-)uitgifte van grond**

### **2.1      Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het theoretisch kader rondom de gronduitgiften en het faciliteren van stedelijke herontwikkelingen met behulp van recht van erfpacht of door middel van anterieure overeenkomsten. Zo wordt ingegaan op de selectie van de ontwikkelaars, de relevante wet- en regelgeving bij gronduitgiften en de wijze van contracteren. Daarnaast worden de diverse vormen van gronduitgiften en de bevoegdheid tot gronduitgiften beschreven.

### **2.2      Selectie van ontwikkelaars**

#### **2.2.1   Wijze van selecteren van ontwikkelaars**

Selectie van een marktpartij is aan de orde als de gemeente in bezit is van een stuk grond en een initiatiefnemende partij of opdrachtgever zoekt voor het ontwikkelen en realiseren van een bouwproject op die grond. Als een marktpartij een strategische grondpositie heeft en de gemeente niet wil of kan verwerven of onteigenen, is selectie niet aan de orde. De gemeente heeft wel de verplichting om een marktpartij op transparante wijze te selecteren als zij eigenaar is van de grond.

De selectie van marktpartijen is de verantwoordelijkheid van Stadsontwikkeling, directie Ruimtelijk Economische Ontwikkeling, afdeling Gebiedsexploitatie. De gebiedsontwikkelaar is opdrachtgever voor het starten van een selectieprocedure, tenzij dit is gedelegeerd aan de projectmanager. Deze vraagt advies bij de afdeling Gebiedsexploitatie over de te volgen selectieprocedure en de uiteindelijk te selecteren partij. De bevoegdheid tot het nemen van besluiten over de te volgen procedure en de te selecteren partij, blijft echter bij de gebiedsontwikkelaar. Hieronder is een overzicht opgenomen van de redenen die de keuze voor de meest geschikte selectiemethode bepalen.

Redenen om voor (middel-)grote projecten<sup>1</sup> een selectie door middel van concurrentie te organiseren zijn:

- het verkrijgen van de beste prijs;
- het optimaliseren van kwaliteit;
- een goede prijs/kwaliteitsverhouding;
- verkrijgen van nieuwe ideeën en visies voor het project.

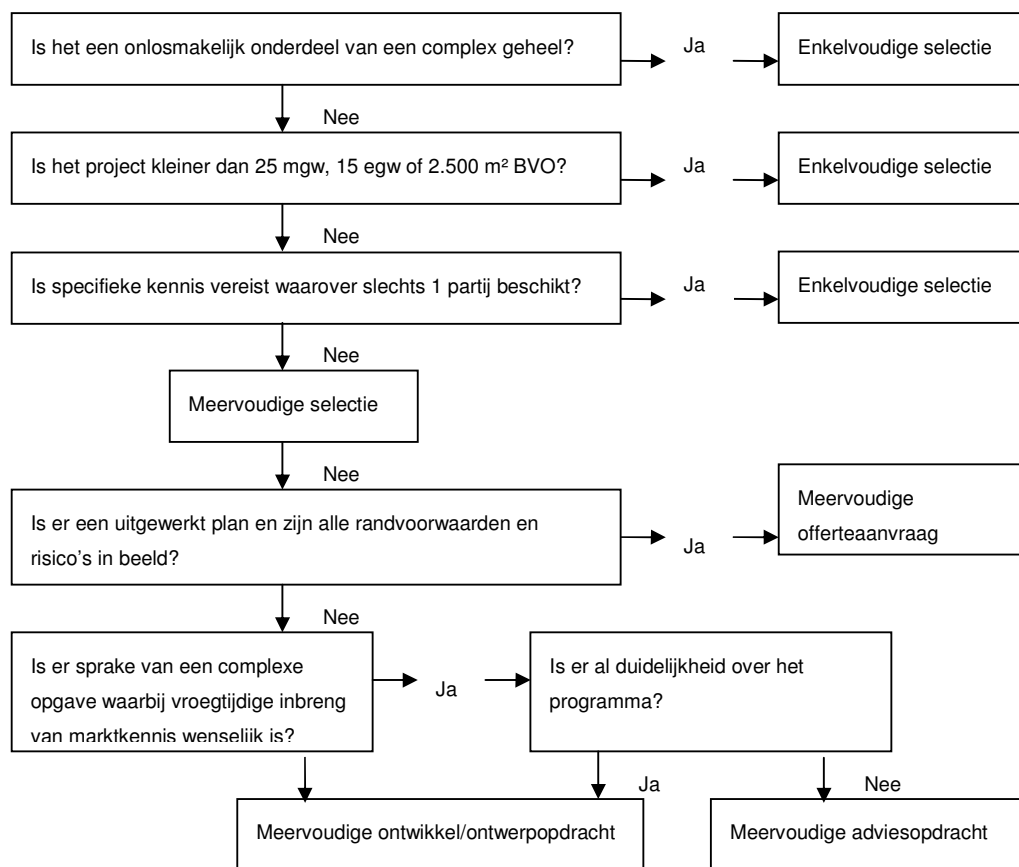
Indien voldoende gemotiveerd kan van het principe van selecteren onder concurrentie worden afgeweken indien er sprake is van:

- een bijzonder project vanwege doelgroep of omvang;
- een bouwclaim c.q. ontwikkelrecht

De onderstaande beslisboom gaat uit van het uitgangspunt dat de gemeente eigenaar is van de grond en het initiatief neemt tot de ontwikkeling.

---

<sup>1</sup> 25 of meer eengezinswoningen, 15 of meer meergezinswoningen of groter dan 2.500 m<sup>2</sup>



## 2.2.2 Bibob integriteitstoets

Bij de selectie van ontwikkelaars speelt ook een integriteitstoets een rol. Sinds 1 juni 2003 is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van kracht gegaan. Deze Wet Bibob is een aanvullend middel op de reeds bestaande mogelijkheden om een vergunning te weigeren of in te trekken. Gronduitgiften vallen echter niet onder deze Wet Bibob, zodat grondtransacties niet kunnen worden getoetst aan de Bibob-criteria en de zogenaamde “gesloten bronnen”, zoals politieregisters en de Belastingdienst, niet geraadpleegd kunnen worden. Naar verwachting zullen vastgoedtransacties met de overheid in de loop van 2013 ook onder deze wet gaan vallen. Wij wachten de definitieve wettelijke implementatie af.

## 2.3 Relevante wet- en regelgeving

### 2.3.1 Europese wet en regelgeving over aanbestedingen

De gemeente Rotterdam legt doorgaans bij de uitgifte van grond een bouwplicht op voor de realisatie van (bouw)werken conform de omgevingsvergunning. Met het opleggen van deze bouwplicht beoogt de gemeente Rotterdam te voorkomen dat de grond slechts om speculatieve redenen van de gemeente wordt afgenomen.

Doordat de gemeente afspraken maakt over de realisatie van een werk is er een risico dat dergelijke afspraken kunnen worden aangemerkt als een overheidsopdracht voor werken of als een concessie-

overeenkomst voor openbare werken waarop Europese en Nationale aanbestedingsregels van toepassing zijn. Er is sprake van een overheidsopdracht voor werken als cumulatief aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er is een rechtstreeks economisch belang,
2. er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader, en
3. er wordt een bouwplicht opgelegd.

De bouwplicht die thans in de algemene voorwaarden van levering van grond en de vestiging van erfpacht is opgenomen kan onder meer gehandhaafd blijven zolang geen sprake is van een rechtstreeks economisch belang van de gemeente. Er is geen sprake van een rechtstreeks economisch belang van de gemeente als de grondprijs marktconform is (zie § 2.3.3). Er kunnen zich ook situaties voordoen waarin de gemeente toch een rechtstreeks economisch belang wil hebben in de realisatie en/of exploitatie van vastgoed op door haar uit te geven grond. In dit geval zal aan ten minste één van de twee andere voorwaarden niet kunnen worden voldaan.

### **2.3.2 Europese wet- en regelgeving inzake het verbod op staatssteun**

Het doel van de Europese wet- en regelgeving met betrekking tot het verbod op staatssteun is het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle *ondernemingen* op de gemeenschappelijke markt. Maatregelen van de overheid (Rijk, provincie, gemeente) die concurrentievervalsend uitpakken door onterecht voordelen te scheppen voor ondernemingen of bepaalde producties daarvan, ook wel staatssteun genoemd, zijn derhalve niet toegestaan. Overtreding hiervan kan leiden tot juridische en financiële consequenties. De staatssteunregels zijn neergelegd in de artikelen 107, 108 en 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU).

Grond en andere onroerende zaak transacties tussen overheden en ondernemingen<sup>2</sup> kunnen aspecten van staatssteun met zich meebrengen. Om dit te voorkomen moet een marktconforme prijs worden betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een opstal. Aan de voorwaarden van een marktconforme prijs wordt verondersteld te zijn voldaan als:

- Deze maximaal 5% afwijkt van een voorafgaand aan de onderhandelingen opgestelde waardering door een onafhankelijke taxateur, of
- De prijs is verkregen door middel van een openbare biedprocedure.

### **2.3.3 Marktconformiteit taxaties cq grondwaardeberekeningen**

Met betrekking tot onroerendgoedtransacties dient in het kader van de staatssteunproblematiek in het bijzonder gewezen te worden naar de “Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties” (PbEG1997, C209/03) (hierna: “de Mededeling”). Uit deze Mededeling volgt dat indien de overheid een perceel grond of een gebouw wenst te verkopen, zij:

- een open en onvoorwaardelijke *biedprocedure* dient te volgen, of;
- de *waarde* van het perceel (grond en opstal) op voorhand door een onafhankelijk deskundige dient te laten bepalen waarbij vervolgens niet onder de waarde mag worden verkocht.

Het gemeentelijk taxatiebeleid wordt beschreven in bijlage 1.

---

<sup>2</sup> Dit speelt geen rol bij de levering van vrije woningbouw kavels of grond voor tuinen aan particulieren.

## 2.4 Contracteren

### 2.4.1 Contracteren bij gronduitgiften

In de verschillende fases van locatie- en gebiedsontwikkeling wordt met verschillende contractvormen gewerkt. Als sprake is van het ontwikkelen van een locatie die deel uit maakt van de gemeentelijke grondexploitatie is de grondreserveringsovereenkomst c.q. projectontwikkelingsovereenkomst een belangrijke contractvorm. Deze wordt gevolgd door de koop- of de vestigingsovereenkomst, waarna het proces eindigt in een akte van levering bij notarieel transport van de grond.

Indien er sprake is van een publiek-private samenwerking, zoals een joint-venture, zal in de onderzoeks- en haalbaarheidsfase een intentieovereenkomst (IO) dienen te worden opgesteld. Daarna zal in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) de intentie om samen te werken meer definitief worden vastgelegd.

Het proces van contractering bij de uitgifte van gronden komt er kort gezegd op neer dat de gemeente met de ontwikkelaar voor de planontwikkelingsfase een overeenkomst sluit en pas overgaat tot gronduitgifte wanneer kan worden beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning.

#### **Huidige procesgang:**

<b>Stap I</b>	<i>Grond- of projectontwikkelingsovereenkomst</i>
Rechtskarakter	Kavel wordt exclusief voor gegadigde aangehouden. Gemeente heeft vraagprijs neergelegd.
Doel	Gezamenlijk komen tot bouwplan en omgevingsvergunning
Wat doet de gegadigde?	a. betaalt een reserveringsvergoeding (verrekenbaar, indien binnen een zekere periode de grond wordt afgenomen) b. dient bouwplan in
Wat doet de gemeente?	a. begeleidt bouwplan in RO-sfeer; b. bewaakt voortgang bouwplan c. maakt grond bouwrijp
<b>Stap II</b>	<i>Vestingsovereenkomst/koopovereenkomst</i>
Rechtskarakter	Partijen komen juridische levering en leveringsvoorwaarden overeen
Doel	Bepalen van leveringsdatum en definitieve prijs aan de hand van het definitieve ontwerp van het bouwprogramma
Wanneer levering van de grond	Bij beschikbaarheid bruikbare omgevingsvergunning
Wanneer betaling van de grondprijs?	Bij juridische levering grond, tenzij sprake is van vestiging van een recht van erfpacht met betaling van canon. In dit laatste geval betaalt klant wel de btw over de grondprijs.
Wanneer start bouw?	Direct na levering van de grond.
Bijzonderheden	Opschortende voorwaarden: a. grond beschikbaar; b. grond bouwrijp; c. bruikbare omgevingsvergunning; d. gegadigde heeft aan voorwaarden voldaan e. soms ook voorverkooppercentage

Ten opzichte van het huidige proces van gronduitgiften vinden, voor zover de gemeente volledig eigenaar is van de grond, enkele belangrijke wijzigingen plaats (zie ook § 3.2.4 "Normatieve residuele methode met bouwveloppe"). Voor gronduitgiften waarvoor het proces van contractvorming nog niet loopt wijzigt de gemeente Rotterdam de inrichting van dit proces zoals in het onderstaande schema is



uitgewerkt. Het belangrijkste verschil met de huidige praktijk is het moment en de wijze waarop de gemeente de prijs voor de grond vast stelt.

**Nieuwe procesgang:**

<b>Stap I</b>	<i>Grondreserveringsovereenkomst</i>
Rechtskarakter	Kavel wordt gedurende een beperkte periode exclusief voor gegadigde aangehouden. Gemeente heeft definitieve prijs neergelegd.
Doel	Gezamenlijk komen tot bouwplan en omgevingsvergunning
Wat doet de gegadigde?	a. betaalt een reserveringsvergoeding (verrekenbaar, indien binnen een zekere periode de grond wordt afgenomen); b. dient bouwplan in
Wat doet de gemeente?	a. begeleidt bouwplan in RO-sfeer; b. bewaakt voortgang bouwplan c. maakt grond bouwrijp
<b>Stap II</b>	<i>Vestigingsovereenkomst/koopovereenkomst</i>
Rechtskarakter	Partijen komen juridische levering en voorwaarden overeen
Doel	Bepalen van leveringsdatum
Wanneer levering van de grond	Bij beschikbaarheid bruikbare omgevingsvergunning
Wanneer betaling van de grondprijs?	Bij juridische levering grond, tenzij sprake is van vestiging van een recht van erfpacht met betaling van canon. In dit laatste geval betaalt klant wel de btw over de grondprijs.
Wanneer start bouw?	Direct na levering van de grond.
Bijzonderheden	Op schortende voorwaarden: a. grond beschikbaar; b. grond bouwrijp; c. bruikbare omgevingsvergunning; d. gegadigde heeft aan voorwaarden voldaan e. soms ook voorverkooppercentage

**2.4.2 Contracteren bij ontwikkelingen op gronden van derden**

In toenemende mate is sprake van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij (een deel van) de grond niet in eigendom is van de gemeente. Soms is grond in het verleden door de gemeente in eigendom uitgegeven met privaatrechtelijke beperkingen in het gebruik (zie ook § 2.5.1). In dit laatste geval kunnen onder meer de door de gemeente te maken kosten soms worden gedekt door het afkomen van de waardevermeerdering van de grond.

Tevens kan er sprake zijn van ruimtelijke ontwikkelingen op gronden van derden waarvoor de privaatrechtelijke medewerking van de gemeente geen vereiste is. Indien voor deze laatstgenoemde ruimtelijke ontwikkelingen een wijziging van het bestemmingsplan nodig is zekert de gemeente het verhalen van haar kosten door middel van een Anterieure overeenkomst (zie onderstaand schema).

Indien de initiatiefnemer niet bereid is een anterieure overeenkomst te sluiten en de gemeente het initiatief toch ruimtelijk mogelijk wil maken in bijvoorbeeld een gebiedsbestemmingsplan, moet de gemeente er voor kiezen de weg van een exploitatieplan en (indien hierover overeenstemming met de initiatiefnemer kan worden bereikt) een posterieure overeenkomst te bewandelen.

In het geval er geen reden is voor het sluiten van een anterieure overeenkomst kan een overeenkomst tot het verhalen van planschade worden aangegaan (in het geval er sprake is van een vermoeden van planschade, veelal bij kruimelgevallen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan).

**Procesgang intentie- en anterieure overeenkomsten:**

Stap I	<i>Intentie-overeenkomst</i>
Rechtskarakter	Gemeente geeft aan in principe medewerking te willen verlenen aan het bouwinitiatief en maakt afspraken over het te doorlopen proces en het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten in dit proces.
Doel	Haalbaarheid van het initiatief onderzoeken en uit te werken in een (ontwerp) bestemmingsplan en/of aanvraag omgevingsvergunning, en maken Anterieure overeenkomst.
Wat doet de gegadigde?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. betaalt gemeentelijke (plan)kosten</li> <li>b. werkt plan uit tot (ontwerp) bestemmingsplan en/of aanvraag omgevingsvergunning</li> <li>c. maakt samen met gemeente Anterieure overeenkomst</li> </ul>
Wat doet de gemeente?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. stelt kaders vast voor het bouwplan</li> <li>b. toetst bouwplan aan gestelde kaders</li> <li>c. begeleidt (RO) proces van het bouwplan</li> <li>d. maakt samen met initiatiefnemer Anterieure overeenkomst</li> </ul>
Stap II	<i>Anterieure overeenkomst</i>
Rechtskarakter	Verhaal van gemeentelijke kosten die samenhangen met het bouwinitiatief voorzover de grond niet in eigendom is van de gemeente (op grond van WRO artikel 6.24)
Doel	Verhalen van gemeentelijke kosten
Wat doet de gegadigde?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. werkt plan uit</li> <li>b. realiseert bouwplan en legt soms openbare ruimte aan</li> <li>c. betaalt gemeentelijke kosten (inclusief planschadekosten)</li> </ul>
Wat doet de gemeente?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. begeleidt (RO) proces van het bouwplan</li> <li>b. legt soms openbare ruimte aan</li> </ul>
Bijzonderheden	De inhoud van de Anterieure overeenkomst moet worden gepubliceerd.

**2.5 Vormen van uitgiften**

In het uitgiftebeleid komt een aantal verschijningsvormen van gronduitgifte voor, te weten:

- Uitgifte van grond in eigendom;
- Uitgifte van grond in erfpacht;
- Uitgifte van grond en opstal in erfpacht of in eigendom;
- Heruitgifte van erfpachtrechten;
- Wijziging van de lopende (erfpacht)rechten;
- Vestiging overige zakelijke rechten.

**2.5.1 Uitgifte van grond in eigendom: De Algemene Voorwaarden 2007**

Hoofdlijn voor de uitgifte van grond door de gemeente Rotterdam is de levering van grond in vol eigendom. De algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam zijn op 5 december 2006 bij collegebesluit vastgesteld en ingeschreven in het Hypothekenregister<sup>3</sup> en gedeponneerd bij Griffie van de Rechtbank te Rotterdam.<sup>4</sup>

Uit de Algemene Voorwaarden volgt onder meer dat de eigenaar wordt verplicht:

<sup>3</sup> In geschreven in het register Hypotheken 4 van het Kadaster op 22 januari 2007 in deel 51527, nr 49.

<sup>4</sup> Op 24 januari 2007, aktenummer 12/2007.

- De onroerende zaak te bebouwen en/of in te richten op de wijze als in de akte van levering wordt aangegeven. Meer of anders bouwen dan in de akte van levering wordt aangegeven is zonder ontheffing van de gemeente niet toegestaan.
- Ter stond na levering van de grond te bebouwen en deze werkzaamheden ononderbroken voort te zetten.
- In geval van het voornemen tot splitsing in appartementsrechten of, in geval de onroerende zaak een andere bestemming dan wonen heeft, bij uitbreiding of vervreemding heeft de eigenaar vooraf de toestemming van de gemeente nodig.

### **2.5.2 Uitgifte van grond in erfpacht: de Algemene Voorwaarden van 2006**

Naast de levering van gronden in eigendom (hoofdlign) levert de gemeente Rotterdam ook gronden in eeuwigdurende erfpacht. Een en ander is afhankelijk van het beoogde functioneel gebruik van de grond<sup>5</sup>. De algemene voorwaarden voor vestiging van een recht van erfpacht zijn op 5 december 2006 bij collegebesluit vastgesteld en ingeschreven in het Hypothekenregister<sup>6</sup> en gedeponerd bij Griffie van de Rechtbank te Rotterdam.<sup>7</sup>

Sinds 2003 geeft de gemeente grond, al dan niet met opstallen, in erfpacht uit conform het systeem van eeuwigdurende erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht, dat de erfpachter het recht geeft om grond te gebruiken tegen betaling van een vergoeding, de zogenaamde canon. In Rotterdam heeft de erfpachter in principe alleen bij bedrijventerreinen de keuze om per kwartaal de canon te betalen dan wel deze verplichting eeuwigdurend af te kopen.

Van het beleid om voor een aantal gebruiksfuncties grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven kan worden afgeweken bij levering van niet strategisch bezit buiten de gemeentegrenzen, bij ruiltransacties en ter afronding van particulier eigendom<sup>8</sup>.

Bij de uitgifte van gronden in eeuwigdurende erfpacht legt de gemeente Rotterdam aan de erfpachter verplichtingen op die vergelijkbaar zijn aan de verplichtingen die de gemeente oplegt bij levering van grond in vol eigendom (zie § 2.5.1).

### **2.5.3 Uitgifte van grond met opstal in erfpacht of in eigendom**

Stadsontwikkeling beheert, om uiteenlopende redenen, ook kavels met opstallen die niet worden getransformeerd tot bouwrijpe grond. In deze gevallen kan er op enig moment sprake zijn van uitgifte van grond met opstal in erfpacht dan wel in eigendom, en soms kan de uitgifte ook gepaard gaan met een opknapplichting voor de betreffende opstallen.

### **2.5.4 Heruitgifte van erfpachtrechten**

Onder heruitgifte van erfpachtrechten wordt verstaan het uitgeven van een recht van erfpacht met als doel een eerder gevestigd recht te vervangen. De vervanging van de erfpachtrechten kan, onder

---

<sup>5</sup> Uitzonderingen op het eeuwigdurende karakter van het recht van erfpacht zijn onder meer de levering van grond onder kiosken, agrarisch gronden al dan niet in combinatie met natuurdoelstellingen.

<sup>6</sup> In geschreven in het register Hypotheken 4 van het Kadaster op 12 december 2006 in deel 51229, nr 132.

<sup>7</sup> Op 8 januari 2007, aktenummer 8/2007.

<sup>8</sup> Afronding particulier eigendom houdt in dat de volle eigenaar van een stuk grond (dus geen erfpachter) een aangrenzend (klein) stukje grond van de gemeente wil verwerven om daarmee zijn kavel geschikter te maken voor de functie.

bepaalde voorwaarden, op verzoek van de erfpachter, voor het aflopen van de contractduur. In de regel vindt heruitgifte echter plaats tegen het tijdstip van het aflopen van het bestaande contract.

### **2.5.5 Wijziging van de lopende (erfpacht)rechten**

Zowel bij uitgifte in erfpacht als in eigendom worden de contracten vervolgens beheerd door de Gemeentelijke Belastingdienst. Tijdens het beheer van de contracten kan het voorkomen dat er verzoeken worden ingediend tot wijziging van de lopende rechten. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij herstructurering, splitsing, afkoop van de canonverplichting en wijziging door uitbreiding of functiewijzigingen. Indien er sprake is van wijziging van de lopende erfpachtrechten wordt er nagegaan of er sprake is van wijziging van de grondwaarde waarop het contract gebaseerd is. Als dit het geval is wordt vastgesteld of de erfpachter, die verzoekt om wijziging van de lopende erfpachtrechten, gehouden is tot bijbetaling van grondwaarde. Ook indien in het verleden grond door de gemeente, met beperkende gebruiksvoorwaarden (zie ook § 2.5.1), in eigendom is uitgegeven kan de eigenaar van de grond een bijbetaling verlangen bij wijziging van het gebruik van de grond.

### **2.6 Mandatering en submandatering bij gronduitgiften**

#### *Bevoegdheid tot aan- en verkoop*

Op basis van de Gemeentewet is het College van burgemeester en wethouders bevoegd om besluiten te nemen over alle privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160 gemeentewet). Dus ook waar het gaat om aan- en verkopen van grond. Binnen dit wettelijk kader vinden alle verwervingen plaats die noodzakelijk zijn om een door de Raad vastgestelde grondexploitatie tot uitvoering te brengen. In die gevallen waarbij artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet van toepassing is, vraagt het College vooraf aan de Raad om wensen en bedenkingen ter kennis van het College te brengen. Hiervan is sprake wanneer een aankoop leidt tot ingrijpende gevolgen voor de gemeente.

#### *Ambtelijke organisatie*

Het grondbeleid is een middel om de realisatie van ruimtelijk en sectoraal beleid te ondersteunen. De uitwerking van dat beleid vindt plaats in het kader van de gebiedsontwikkeling. Binnen Stadsontwikkeling is de directie Ruimtelijk Economische Ontwikkeling (REO) verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling, de inzet van de instrumenten van het grondbeleid daarbij en gemeentelijk aanspreekpunt en contractpartij voor externe ontwikkelaars (bijvoorbeeld aan- en verkopen, anterieure overeenkomsten e.d.). Tevens treedt de directie REO op als intern opdrachtgever en is verantwoordelijk voor de inhoudelijke en financiële voortgangsrapportages over de voortgang van fysieke projecten aan College en Raad.

#### *Mandaat, volmacht en machtiging*

Door middel van het Besluit Mandaat, Volmacht en Machtiging Rotterdam 2012 (MVMR 2012, Gemeenteblad nummer 52, 2012, paragrafen 3 en 7), alsmede van het besluit ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2012 (BOOO 2012, artikelen 2, 3 en 7) heeft het College aan de directeur van het cluster Stadsontwikkeling onder andere de bevoegdheid verleend (art. 7.2.4) tot uitgifte en verwerving van onroerende zaken en appartementsrechten, waaronder in ieder geval wordt begrepen het ver- en aankopen van onroerende zaken en appartementsrechten en het uitgeven in erfpacht daarvan, alsmede het vestigen en verwerven van beperkt zakelijke rechten, met uitzondering van overeenkomsten betreffende garantiestellingen en borgtochten. De directeur van het cluster Stadsontwikkeling heeft aan enkele van zijn medewerkers ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging verleent om voor gelimiteerde bedragen beslissingen te mogen nemen over de uitgifte en verwerving van onroerende zaken en appartementsrechten.

## Hoofdstuk 3: Methodisch kader

### 3.1 Grondprijsberekingsinstrumentarium

Het uitgangspunt bij de bepaling van grondwaarden is een op functie, zoals het gebruiken van de opstal voor woon- of kantoorgebruik, gebaseerd grondprijsbeleid. Functie gebaseerd betekent in dit verband dat niet de absolute maximalisatie van de grondopbrengst inzet is van beleid, maar de optimalisatie per functie. We duiden dat aan als marktconforme grondprijzen. Met uitzondering van de uitgiften van grond met opstal geldt in het algemeen voor de grondwaarden, dat:

- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemgeschiktheid en;
- geen sprake is van bijzondere belemmeringen (erfdienstbaarheden e.d.).

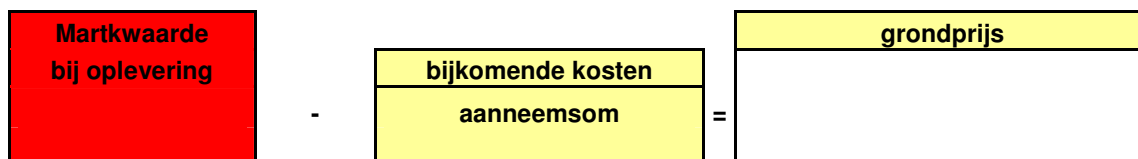
Voor het bepalen van de grondwaarden worden drie methoden gebruikt:

- de residuele methode,
- de comparatieve methode,
- de normatieve methode.

### 3.2 Naar een normatieve residuele methode voor nieuwe uitgiften

#### 3.2.1. De huidige residuele methode

De residuele grondwaarde wordt bepaald door de marktwaarde van het vastgoed minus de bouw- en bijkomende kosten, waarvoor het gebouw gebouwd wordt (zie onderstaande figuur). De waarde van de grond op basis van de residuele grondwaardeberekingsmethode is dus een afgeleide van de waarde van het gehele onroerend goed (grond, opstal en bestemming). Het gebruik van de residuele waardemethode leidt ertoe dat de relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming zeer duidelijk tot uiting komt.



Het kan dan gebeuren dat een deel van de functies een positieve grondwaarde hebben en een deel een negatieve grondwaarde (namelijk als de kosten om de functie te realiseren hoger zijn dan de opbrengsten van die functie). De residuele waarde van het totale project wordt bepaald door het saldo van de residuele waarden van de verschillende functies.

#### 3.2.2. Voor- en nadelen van het residueel rekenen

De gemeente Rotterdam hanteert voor het waarderen van door haar uit te geven grond de residuele waarderingmethode voor koop- en huurwoningen in de marktsector (met uitzondering van vrije woningbouw kavels) en bedrijfsmatig vastgoed (met uitzondering van bedrijfsterreinen). Toepassing van de residuele waarderingmethode vindt doorgaans plaats aan de hand van het definitieve ontwerp van het te bouwen object. Het hanteren van de residuele waarderingmethode en het moment waarop deze wordt toegepast kent voor- en nadelen, te weten:

##### *voordelen*

- De methode biedt optimale mogelijkheid tot een transparante afweging van kwaliteit en geld;

- De methode is de enige die een directe relatie legt tussen de waarde van het vastgoed en de waarde van de grond.
- De methode reduceert de kans op het verlenen van ongeoorloofde staatsteun bij aan- of verkoop van gronden.
- De methode past binnen het kader waarop marktpartijen, zowel projectontwikkelaars als financiers, een (te realiseren) vastgoedobject financieren en beoordelen op rendement en risico.
- Door het moment van toepassen, te weten aan de hand van het definitief ontwerp, wordt met de grondprijsberekening nauw aangesloten op het werkelijk te realiseren bouwwerk.

#### *nadelen*

- De methode remt het stellen van niet-marktconforme kwaliteitseisen, leidend tot hoge(re) bouwkosten, niet af. Onder niet-marktconforme kwaliteitseisen wordt hier verstaan (steden-) bouwkundige kwaliteiten waarvoor de eindgebruiker niet bereid is de kosten volledig te dragen.
- Het moment van toepassen van de methode legt geen druk op de projectontwikkelaar om terughoudend te zijn met het opvoeren van kosten voor niet-marktconforme bouwkwaliteiten;
- Het moment van toepassen is strijdig met Europese richtlijnen aan lagere overheden met betrekking tot vastgoedtransacties omdat deze voorschrijven dat de waardering van door overheden aan- of te verkopen onroerende zaken worden getaxeerd voorafgaande aan de onderhandelingen tussen koper en verkoper;
- Bij tegenvallende aanbestedingsresultaten probeert de projectontwikkelaar de afspraken over de grondprijs open te breken onder dreiging van een bouwstop. Hier staat tegenover dat door het moment van toepassen de gemeente niet mee profiteert van eventuele gunstige aanbestedingsresultaten;
- Afspraken over de relatie tussen bouwkwaliteiten en bouwkosten worden niet in een overeenkomst vastgelegd en derhalve ook niet gecontroleerd;
- Overheidsmaatregelen die leiden tot hogere bouw- of bijkomende kosten (zoals aanpassingen in het Bouwbesluit, parkeernormen, verplichte aansluiting op het Warmtenet, e.d.) worden onder de huidige omstandigheden volledig met de grondprijs verrekend;
- De definitieve onderhandelingen over de grondprijs, aan de hand van de residuele methode, volgen op een langjarig ontwikkelproces dat gemeente en ontwikkelende partij inmiddels samen hebben doorlopen. Deze langjarige voorgeschiedenis maakt het de gemeente zeer moeilijk om het proces te laten afbreken op onderhandelingen over de hoogte van de grondprijs. De rentelasten in de gemeentelijke grondexploitatie kunnen inmiddels fors zijn opgelopen, waardoor een keuze voor een suboptimaal onderhandelingsresultaat vaak als aantrekkelijker wordt beoordeeld dan het beëindigen van een project omwille van de hoogte van de grondprijs.
- Steeds vaker is sprake van herontwikkeling van privaat vastgoed waarbij van de gemeente een aanpalend stuk grond is benodigd. Doordat voor het private vastgoed soms een (te) hoge verwervingsprijs is betaald of te hoge boekwaarde is aangehouden dreigt soms weinig ruimte in de projectbegroting meer over te blijven voor het betalen van een adequate vergoeding aan de gemeente voor de door haar in te brengen grond.

#### **3.2.3. Andere methoden**

Om tegemoet te komen aan de bezwaren die kleven aan de huidige werkwijze met betrekking tot het residueel berekenen van grondwaarden kunnen onder meer de onderstaande alternatieven worden overwogen.

### **A. *de comparatieve methode***

De comparatieve waarderingsmethode gaat uit van onderlinge vergelijking van vastgoedobjecten die in veel opzichten uniform zijn. Deze methode wordt gehanteerd bij het bepalen van de prijs van vrije woningbouw kavels en voor bedrijfskavels. In beide gevallen is meestal sprake van een fors kaveloppervlak in vergelijking tot het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) of gebruiksooppervlak (g.o.). Daardoor is het in zijn algemeenheid lastig om via een residuele methode, die voor de opbrengstpotentie van de locatie uitgaat van huur- dan wel von-prijzen, een marktconforme prijs te berekenen. De methode is dan ook geen alternatief voor de residuele methode als sprake is van het waarderen van de grond onder multifunctionele projecten, of projecten die qua locatie en/of bouwvolume sterk van elkaar verschillen.

### **B. *productiekosten bouwrijpe grond***

Overwogen zou kunnen worden om als prijs voor de grond uit te gaan van de kosten die de gemeente heeft gemaakt om de grond in bouwrijpe staat te kunnen aanbieden. De kosten die de gemeente maakt om bouwrijpe grond te kunnen produceren verschillen aanzienlijk per locatie. De kosten om een voormalige scheepswerf te verwerven en de grond te saneren kunnen het tienvoudige bedragen ten opzichte van de verwerving en bewerking van agrarische grond.

Daarbij komt dat er geen relatie is tussen de boekwaarde c.q. grondproductiekosten en de waarde van de grond in bouwrijpe staat. De waarde van de grond in bouwrijpe staat wordt immers bepaald door de toekomstige gebruiksmogelijkheden. Het waarderen van bouwrijpe grond aan de hand van de productiekosten is daarom geen geschikt alternatief voor residueel rekenen.

De *gemiddelde* productiekosten voor bouwrijpe grond vormen daarentegen wel een belangrijk element voor het gemeentelijk grondprijnsbeleid voor maatschappelijke voorzieningen, waarvoor het opstellen van residuele berekening doorgaans niet (goed) mogelijk is.

### **C. *grondquotemethode***

De methode van de grondquotes, waarbij de waarde van de grond wordt uitgedrukt als percentage van de prijs vrij op naam (exclusief btw), is alleen toepasbaar bij objecten waarvan bij of voor oplevering ook de verkoopprijs bekend is. De methode leent zich dan ook niet goed voor typen vastgoed die verhuurd worden. De methode van de grondquotes werd in de jaren '90 van de vorige eeuw door veel gemeenten gebruikt, maar is met name op verzoek van projectontwikkelaars (NEPROM) en aannemers (NVB) bij de meeste grotere gemeenten in Nederland vervangen door de residuele waarderingsmethode. Het belangrijkste bezwaar van deze marktpartijen tegen de grondquotemethode was dat deze methode de realisatie van kwaliteitswoningen in de weg zou staan.

Een belangrijk nadeel van de grondquotes is dat inderdaad weinig rekening kan worden gehouden met verschillen in prijs/kwaliteit-verhoudingen tussen locaties. Deze methode biedt evenmin een oplossing voor de druk op grondprijzen bij ongunstige marktomstandigheden of kostenverhogende overheidsmaatregelen (zoals duurzaamheidsmaatregelen). Ontwikkelende partijen zullen dan al snel, met behulp van de residuele waarderingsmethode, aantonen dat de gemeentelijke grondquotes tot te hoge grondprijzen leiden en daardoor het bouwen ('van kwaliteit') tot een onrendabele vorm van investeren maakt. De grondquotemethode is dan ook geen geschikt alternatief voor residueel rekenen.

### 3.2.4. Normatieve residuele methode met bouwveloppe

De in §3.2.2 geschetste nadelen van de wijze waarop de gemeente Rotterdam de residuele waarderingmethode toepast draaien om twee elementen, te weten:

1. het moment van toepassen, en
2. de aard van de methode.

#### 1. *het moment van toepassen*

De grondexploitaties worden nu belast met (deel-)gemeentelijke wensen, waarvan de kosten ten laste worden gebracht van de grondexploitatie. Hierdoor is niet alleen onduidelijk wat deze gemeentelijke wensen werkelijk kosten, maar wordt tevens het portefeuillemanagement van de gemeentelijke grondexploitaties ernstig bemoeilijkt. De sturing op de inkomstenkant van de gemeentelijke grondexploitaties kan worden versterkt door:

- a. aan het reserveren van uitgeefbare gronden, en het in samenhang daarmee vastleggen van de vraagprijs voor de grond, de voorwaarde te verbinden dat de potentiële koper beschikt over het definitieve gemeentelijk programma van eisen. De koppeling van een grondreservering aan het definitieve gemeentelijk programma van eisen dwingt tot een interne afweging over grondprijs en gemeentelijke kwaliteitseisen;
- b. in de besluitvorming over de gemeentelijke bouwverordening voor 2014 de financiële consequenties van verschillende onderdelen voor de gemeentelijke grondexploitaties te betrekken;

Door een niet-onderhandelbare grondprijs, gebaseerd op een gemeentelijk programma van eisen, als randvoorwaarde aan ontwikkelaars mee te geven kan het mechanisme waarbij kosten verhogende ontwerpen- of materiaalkeuzes door de ontwikkelaar op de grondprijs worden afgewenteld, worden doorbroken. Tevens neemt de druk op de gemeentelijke onderhandelaars om tot overeenstemming te komen over de grondprijs af wanneer de grondprijs niet langer het sluitstuk is van een langdurig ontwikkelproces, maar daarentegen vroeg in het proces als randvoorwaarde wordt gehanteerd.

#### 2. *de aard van de methode*

De residuele waarderingmethode houdt rekening met alle kosten en opbrengsten die met het te realiseren project samenhangen. Sommige kosten zijn onontkoombaar, zoals kosten die voortvloeien uit overheidsmaatregelen (zoals het % BTW of gemeentelijke leges). Omdat op andere kosten wél een rem kan worden gezet gaat de gemeente Rotterdam voor nieuwe gronduitgiften over op een systeem van '*normatief residueel rekenen aan de hand van een bouwveloppe*'.

De bouwveloppe geeft, naast de gebruiksfunctie(s), het maximaal te realiseren bouwvolume aan. De bouwveloppe wordt vergezeld van een gemeentelijk programma van eisen. Op basis van de bouwveloppe en het programma van eisen wordt, voorafgaand aan de reservering van de grond voor een potentiële klant, op basis van normbedragen voor kosten en opbrengsten een **taxatie** van de grondwaarde uitgevoerd. De taxatie zal worden gebaseerd op het commercieel gezien meest optimale gebruik van de grond, uitgaande van de randvoorwaarden die het bestemmingsplan stelt en het privaatrechtelijk vast te leggen programma van eisen. Teneinde de afnemer van de grond enige optimalisatie ruimte te bieden zou de grond, passend binnen de marges die de Europese commissie toe staat, tot 5% onder de getaxeerde waarde kunnen worden aangeboden. De bouwkwaliteiten die in het Bouwbesluit zijn vastgelegd kunnen in veel gevallen niet als marktconform worden aangemerkt (kleine kamers, geen lift bij meergezinswoningen), daarom wordt bij het bepalen van de normbedragen voor onder meer bouw- en bijkomende kosten uitgegaan van een kwaliteitsniveau van de opstal dat uitstijgt boven het niveau van het Bouwbesluit.



### 3.3 Methodisch kader bij wijziging of beëindiging erfpachten

#### 3.3.1 Een beknopte geschiedenis van erfpacht in Rotterdam<sup>9</sup>

Al in 1850 gaf de, toen nog zelfstandige, gemeente Delfshaven enkele stukken grond bestemd voor woningbouw en tuinen uit in eeuwigdurende erfpacht, gevolgd door gronduitgiften in erfpacht in Hoogvliet (1908) en Heijplaat (1913). In 1931 werden door de Raad van Rotterdam algemene bepalingen vastgesteld bestemd voor woningbouw en industriële doeleinden. Tegelijkertijd werd echter ook de mogelijkheid open gehouden voor uitgifte van grond in eigendom, waardoor de uitgifte in erfpacht lange tijd beperkt bleef. De grote omslag kwam in de jaren '70 met de uitgiften in tijdelijke erfpacht voor de stadsuitbreidingen in Ommoord, Zevenkamp en Beverwaard. Vanaf die periode tot aan 2003 werd nagenoeg alle grond door de gemeente Rotterdam in erfpacht uitgegeven. Sinds 2003 geeft de gemeente Rotterdam grond zowel in eeuwigdurende erfpacht als in eigendom uit.

In de nota Grondbeleid Rotterdam (najaar 1980) zijn vier doelstellingen voor het gronduitgiftebeleid geformuleerd:

- Het doen toevloeien van de waardevermeerdering van de grond aan de gemeenschap;
- Het bevorderen en vergemakkelijken van de ruimtelijke ordening;
- Het veiligstellen van openbare voorzieningen, en
- Het tegengaan van speculatie op sterke grondprijsstijgingen.

Erfpacht werd daarbij gezien als een belangrijk stuurmiddel.

Het erfpachtstelsel en de uitwerking daarvan in de Algemene Bepalingen zijn in de loop der tijd meerdere malen gewijzigd, hetgeen het contractbeheer tot een complexe aangelegenheid maakt. Het merendeel van de bestaande rechten van erfpacht hebben betrekking op **tijdelijke** rechten van erfpacht (veelal met een looptijd van 99, 75 of 50 jaar).

De erfpachter van een tijdelijk recht kon vanaf 1982 kiezen uit het betalen van canon of het afkopen van de canonverplichtingen voor een periode van 50 jaar (tegen de grondwaarde) of voor volle duur van het recht (tegen de grondwaarde, verhoogd met een opslag). In geval van periodieke canonbetalingen wordt de canon jaarlijks geïndexeerd, vindt iedere 10 jaar een herziening plaats van de grondwaarde en wordt de canon hierop aangepast, met een limiet van + of – 15%. Aan het recht van erfpacht verbindt de gemeente Rotterdam een bouwplicht, gebruiksvoorschriften- en verboden en een vergoeding voor de opstal bij einde van de erfpacht.

Totdat in 2003 de gemeente Rotterdam haar grondbeleid wijzigde, en het uitgeven van grond in eigendom de hoofdlijn werd, werd op dat moment grond in tijdelijke erfpacht uitgegeven voor de duur van 99 jaar. De schuldplicht (canon) werd vastgesteld aan de hand van:

- a. de grondwaarde, rekeninghoudend met de bestemming, en,
- b. het gemeentelijke canonpercentage.

#### 3.3.2 Erfpacht en eigendom in Rotterdam

Vanaf 2003 vinden nieuwe uitgiften van grond door de gemeente Rotterdam plaats in vol eigendom of in eeuwigdurende erfpacht (met afkoop van canonverplichtingen tegen de grondwaarde). Rotterdam beheerde in 2003 circa 29.000, merendeels tijdelijke, erfpachtcontracten.

---

<sup>9</sup> Uit: Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam, Gemeente Rotterdam, Fakton en Loyens Loeff, 26 oktober 2002.

### *Waardegroei*

Een belangrijke reden voor de wijziging in het gemeentelijk grondbeleid in 2003 was de overweging dat de waardegroei van de grond niet langer aan de gemeenschap behoorde toe te komen, maar aan de gebruiker van de grond. Achterliggende gedachten hierbij waren onder meer dat waardegroei van de grond kon leiden tot vermogensaanwas van particulieren die daarmee tevens een intensievere binding met hun leefomgeving zouden opbouwen.

### *Sturing en erfpacht*

Een belangrijke reden voor de gemeente Rotterdam om grond in erfpacht uit te geven was en is gelegen in de extra sturingsmogelijkheden die het recht van erfpacht geeft. Bij de uitgifte van grond legt de gemeente Rotterdam, zowel bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht als bij vol eigendom, privaatrechtelijke gebruiksvoorschriften (door middel van kwalitatieve verplichtingen) op. Boven op de publiekrechtelijke mogelijkheden tot sturing (zoals de Huisvestingswet, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, de Wet Voorkeursrecht, Onteigeningswet, Bouwbesluit, etc.) bieden de gebruiksvoorschriften extra sturingsmogelijkheden. Dit maakt het uitgeven van grond tot een belangrijk instrument voor (toekomstige) gebiedsontwikkelingen.

Het verschil tussen het uitgeven van grond in eeuwigdurende erfpacht of in vol eigendom komt tot uiting in de mogelijkheden tot handhaving van de gebruiksvoorschriften. Bij erfpacht kan bij niet-nakoming door de erfpachter de erfpacht door de gemeente worden beëindigd, waardoor het object terugvalt aan de gemeente. Handhaving van de gebruiksvoorschriften bij vol eigendom kan worden gezekerd met een kettingbeding. Dit kettingbeding kan echter onder bepaalde omstandigheden gemakkelijker worden doorbroken. Met name voor bedrijfspanden en bedrijventerreinen vormde het risico van het doorbreken van het kettingbeding in 2003 een belangrijke bestuurlijke overweging om voor deze gebruiksfuncties grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.

### *Taxatiebeleid voor conversie en herzieningen*

Voor het taxatiebeleid dat de gemeente Rotterdam voert in het kader van het converteren van rechten van erfpacht naar vol eigendom en 10-jaarlijkse herzieningen van grondwaarden voor tijdelijke erfpachtrechten wordt verwezen naar bijlage 2.4. De notariskosten komen voor rekening van de koper.

## **3.3.3 Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht**

### *Canonpercentage*

In geval sprake is van een recht van erfpacht waarvoor de erfpachter aan de gemeente Rotterdam periodiek betaalt, wordt deze canon berekend aan de hand van een percentage over de grondwaarde. Het percentage dat bij uitgifte van de grond over de grondwaarde wordt berekend is gelijk aan de gemeentelijke omslagrente. Bij reeds bestaande erfpachtrechten wordt de canon jaarlijks aangepast voor de ontwikkeling van de inflatie.

### *Afkoop canonverplichtingen*

Het periodiek betalen van canon kan bij tijdelijke rechten van erfpacht, ook na het moment van uitgifte worden afgekocht. Het discountpercentage dat wordt gehanteerd voor het berekenen van de afkoopsom staat gelijk aan het canonpercentage dat de gemeente Rotterdam hanteerde in het jaar van uitgifte.

#### *Rentepercentage bij contant maken grondwaarde erfpachtconversie*

Bij de verkoop van het bloot eigendom van de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven wordt (een deel van) de koopsom berekend door de grondwaarde contant te maken vanaf het einde van het rechten en/of afkoopperiode naar het moment van conversie. Het disconteringspercentage dat de gemeente Rotterdam hiervoor hanteert wordt gebaseerd op het rentepercentage dat op 1 januari van enig jaar geldt voor 10-jarige Nederlandse staatsleningen, vermeerderd met een opslag van 1,5%.<sup>10</sup>

#### *Staatsteun en disconteringspercentages*

De door de gemeente gehanteerde rentepercentages mogen niet leiden tot het verlenen van ongeoorloofde staatsteun. In het kader van het toezicht op staatsteun maakt de Europese Commissie gebruik van referentie- en disconteringspercentages, te vermeerderen met opslagen voor risico's.<sup>11</sup> Deze percentages zijn met name relevant voor het gemeentelijk grondbeleid wanneer sprake is van uitstel van betaling en (het afkopen van) betaling van canon.

#### *Wijziging beleid ten aanzien van het canonpercentage bij nieuw te vestigen erfpachten*

Met ingang van 1 januari 2014 verandert het beleid van de gemeente Rotterdam ten aanzien de te hanteren canon- en discontopercentages bij nieuw te vestigen erfpachten. Vanaf die datum wordt het canonpercentage, dat bij aanvang van de looptijd van een nieuw recht van erfpacht in rekening wordt gebracht, gebaseerd op het voortschrijdend gemiddelde van de dagelijks renten die de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) in de voorliggende 4 jaar hanteerde voor 25 jarige lineaire leningen, Dit basispercentage wordt vermeerderd met een opslag van 0,625%. De som van het basispercentage met genoemde opslag moet minimaal gelijk zijn aan het basispercentage dat de Europese Commissie voor Nederland hanteert, vermeerderd met een opslag van 100 basispunten.

### **3.3.4 Beheer**

Indien de gronden in erfpacht worden uitgegeven wordt de waarde intern overgeboekt vanuit de grondexploitatie naar de erfpachtexploitatie. Hoewel de erfpachtexploitatie administratief deel uit maakt van Stadsontwikkeling, is de uitvoering van het beheer van de contracten in handen van de Gemeentelijke Belastingdienst. Voor het periodiek betalen van canon, herziening van erfpachtrechten, conversie van erfpachtrechten naar vol eigendom dient de erfpachter zich te wenden tot de Gemeentelijke Belastingdienst. De beleidsmatige aansturing van de Gemeentelijke Belastingdienst vindt plaats, voor zover het gaat om het beheren grondcontracten, vanuit Stadsontwikkeling (afdeling Gebiedsexploitaties). Zowel heruitgifte als het beheer hebben een relatie met de grondprijzen. Sinds 2002 is daaraan toegevoegd het beheren van de bijzondere bepalingen bij de uitgifte van gronden in vol eigendom

Het beheer van de bestaande rechten van erfpacht bestaat uit het verlenen van medewerking aan verzoeken tot wijziging van de lopende rechten, periodieke herziening van canons, splitsing, afkoop van de canonverplichtingen, wijziging door uitbreidingen of door functiewijzigingen en conversie naar vol eigendom.

### **3.3.5 Heruitgifte**

Onder heruitgifte wordt verstaan het uitgeven grond met daarop gevestigd een recht van erfpacht, met als doel een eerder gevestigd recht te vervangen. De vervanging vindt in de regel plaats tegen het tijdstip van het aflopen van het bestaande contract (expiratie). Doordat het Rotterdamse

<sup>10</sup> Besluit College van B&W, dd. 15 februari 2005, BSD-kenmerk BWV 130247.

<sup>11</sup> Mededeling van de Commissie over de herziening van de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (2008/C 14/02).

erfpachtstelsel relatief jong is, is er nog geen sprake van grote aantallen heruitgiften. Erfpachters en hun financiers hebben er echter belang bij om vroegtijdig kennis te kunnen nemen van de financiële voorwaarde die de gemeente Rotterdam verbindt aan heruitgifte. Deze erfpachters hebben thans de mogelijkheid hun recht te converteren naar eeuwigdurende erfpacht of vol eigendom.

Voordat een recht van erfpacht afloopt doet de gemeente Rotterdam een zogenaamde vervroegde aanbieding. Deze aanbieding is vrijblijvend. De erfpachter behoeft niet op deze aanbieding in te gaan en kan de eindaanbieding afwachten. Naast de vervroegde aanbiedingen hebben erfpachters de mogelijkheid om op eigen verzoek een vervroegde heruitgifte te doen. Bij een vervroegde heruitgifte op eigen verzoek wordt eerst nagegaan of er vanuit het oogpunt van gebiedsontwikkeling geen bezwaar tegen heruitgifte is. Indien er vanuit dit oogpunt geen bezwaren zijn krijgt de erfpachter een aanbieding.

De taxatie van de grondwaarde bij heruitgifte wordt door onafhankelijke externe taxateurs uitgevoerd, die de grondwaarde van de kavel taxeert rekeninghoudend met de bestaande opstal en het privaatrechtelijk tussen gemeente en erfpachter overeengekomen functioneel gebruik van de grond.

### **3.4 Erfpachtbeleid bij sociale huurwoningen**

#### **3.4.1 Bijbetaling bij verkoop van (sociale) huurwoningen**

Voor de levering van grond in erfpacht ten behoeve van (sociale) huurwoningen vraagt de gemeente een lagere vergoeding dan voor de uitgifte van grond voor koopwoningen. Bij verkoop van de huurwoning wordt niet langer voldaan aan de voorwaarden waaraan deze lage vergoeding voor het gebruik van de grond is gekoppeld. Hieruit volgt dat de gemeente bij verkoop van huurwoningen een bijbetaling verlangt.

Met de (meeste) woningbouwcorporaties heeft de gemeente Rotterdam aparte afspraken gemaakt over bijbetaling van verkoop sociale huurwoningen, en woningen die tot bijzondere koopvarianten behoren (zoals Te Woon, MGE, MVE, etc.). Op 1 januari 2013 liepen deze aparte afspraken met de woningcorporaties af. Deze termijn is verlengd omdat de gemeente op het moment van het aflopen van deze afspraken nog met de corporaties in gesprek was over wijziging van de oude afspraken.

#### **3.4.2 Bijbetaling bij sloop van sociale huurwoningen**

De in Rotterdam actieve woningcorporaties slopen, in overleg met de gemeente Rotterdam, onder meer verouderde sociale huurwoningen. In toenemende mate worden deze verouderde sociale huurwoningen vervangen door koopwoningen of zogenaamde 'markthuurloningen' (dat wil zeggen woningen die worden verhuurd voor bedragen boven het sociale segment van de woningmarkt). Voor veel van dergelijke verouderde sociale huurwoningen geldt dat de gemeente Rotterdam de grond in het verleden in tijdelijke erfpacht heeft uitgegeven. Voor de wijziging in het gebruik van de grond is de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig. De gemeente Rotterdam verbindt aan het verlenen van haar toestemming financiële voorwaarden. Daarnaast verzoeken de corporaties veelal om het bestaande tijdelijke recht van erfpacht te converteren naar een eeuwigdurend recht van erfpacht of naar vol eigendom. Ook hieraan verbindt de gemeente financiële voorwaarden. Het gaat derhalve om twee vergoedingen, waarvoor ook verschillende berekeningsmethoden worden gehanteerd.

Indien de erfpachter de gemeente verzoekt om medewerking te verlenen aan het slopen van sociale huurwoningen ten behoeve van de realisatie van andere gebruiksfuncties, houdt de gemeente in het vervolg rekening:

- a. met de kosten van het slopen van de opstal en de kosten van het opnieuw bouwen woonrijp maken van de grond en
- b. voor het bepalen van de restwaarde van het vigerende, tijdelijke, recht van erfpacht met het canonpercentage dat de gemeente hanteerde in het jaar van gronduitgifte.

#### *Uitzondering: Sanering Kostenplaats Stadsvernieuwing*

Een belangrijke uitzondering op de hierboven beschreven werkwijze bij sloop van sociale huurwoningen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven zijn de zogenaamde 'KPSV-afspraken'. In 1996 maakte de gemeente Rotterdam met de destijds in Rotterdam actieve woningbouwcorporaties specifieke financiële afspraken in het kader van de 'Sanering Kostenplaats Stadsvernieuwing' (KPSV). De KPSV-afspraken tussen gemeente Rotterdam en enkele woningbouwcorporaties uit 1996 beoogden om de onderlinge financiële banden te beëindigen. De gemeentelijke financiële verantwoordelijkheid voor de tijdelijke en definitieve exploitatie van bij corporaties in beheer zijnde woningen werd niet langer passend geacht.

Voor de berekening van de restwaarde van een lopend, tijdelijk recht van erfpacht dat betrekking heeft op een project dat deel uit maakt van de KPSV-afspraken kent de gemeente Rotterdam aan de grond een historische waarde toe van Hfl 8.500 per woonequivalent. Onder een woonequivalent verstaat de gemeente een 'woning'. Bij andere gebruiksfuncties dan een woning stelt de gemeente 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gelijk aan 1 woning.

Voorts spraken gemeente en corporaties in het kader van de KPSV af dat, voor zover niet anders is bepaald, de Algemene Bepalingen 1993 (AB 1993) voor de levering van grond in erfpacht van kracht zijn. In deze AB 1993, artikel 25 lid 1 en 2, is onder meer bepaald dat bij opzegging door:

- a. de erfpachter, deze recht heeft op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen (voor zover in overeenstemming met de bepalingen in de Akte). In deze AB 1993 is echter *geen* sprake van een vergoeding door de gemeente van de waarde die de erfpacht heeft.
- b. de gemeente, de erfpachter recht heeft op vergoeding van de waarde van de erfpacht en de waarde van de gebouwen.

De KPSV-afspraken maken voorts onderscheid tussen sloop/nieuwbouw van woningen binnen of buiten de bestaande rooilijnen.

#### *- Sloop/nieuwbouw binnen de rooilijnen*

Geen bijbetaling zal plaatsvinden als wordt gebouwd binnen de bestaande rooilijnen, de bestaande functie wordt gehandhaafd en de volume-uitbreiding beperkt blijft tot maximaal 50% van het oorspronkelijke bouwvolume per bestemming.

Het slopen van sociale huurwoningen en het (gedeeltelijk) terugbouwen van middeldure huur en/of koopwoningen beschouwt de gemeente als een functiewijziging en een grondslag voor het verlangen van een bijbetaling. Deze bijbetaling wordt gebaseerd op de afspraak dat een bedrag van f 2.500 (€ 1.134,35, prijspeil 1-1-1995 en te indexeren met het zogenaamde BDB-indexcijfer) per woning-

equivalent aan de gemeente wordt betaald. Daarnaast kan een bijbetaling in rekening worden gebracht voor verlenging van de periode van afkoop van canonbetaling of omzetting naar een eeuwigdurend recht van erfpacht of vol eigendom.

*- Sloop/nieuwbouw buiten de rooilijnen*

In de KPSV-overeenkomst hebben gemeente en corporatie afgesproken dat de corporatie in geval van (kleine) overschrijding van de rooilijnen, de kosten van het bouwrijpmaken van de grond draagt.

*Hardheidsclausule*

De uitkomsten van de berekende vergoedingen voor functiewijziging, volume-uitbreidingen en/of conversie van tijdelijke erfpachtrechten kunnen lager zijn dan de kosten die de gemeente maakt voor het uitbrengen van een aanbod. In een dergelijke situatie brengt de gemeente de door haar gemaakte kosten (inclusief de eventuele bijdrage aan het Regionaal Omslagfonds en eventueel gedeerde inkomsten uit canonbetalingen) in rekening. Zijn de apparaatskosten daarentegen lager dan de berekende vergoedingen dan brengt de gemeente Rotterdam de hoogste van deze twee bedragen in rekening.

## Hoofdstuk 4      Grondprijnsbeleid 2013

### 4.1.    Algemene uitgangspunten

De gemeente Rotterdam voert een functioneel grondprijnsbeleid, dat wil zeggen dat de aard van het beoogde gebruik van de grond in belangrijke mate bepalend is voor de prijs van de grond. Naast het beoogde functioneel gebruik van de grond zijn het bouwvolume en de locatie van grote invloed op de prijs die de gemeente in rekening brengt voor de grond.

Bij het bepalen van de grondprijzen voor de diverse te onderscheiden gebruiksfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de grond wordt in bouwrijpe staat geleverd;
- de grond is qua bodemgesteldheid milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming
- voor het gebruik van de grond gelden geen bijzondere belemmeringen die de exploitatiemogelijkheden beperken;
- de realisatie van het vastgoed is mogelijk tegen normale stichtingskosten;
- voor het bepalen van de marktwaarde van het te realiseren vastgoed wordt geen rekening gehouden met incentives zoals huurvrije periodes;
- de grond wordt in eeuwigdurende erfpacht of in vol eigendom uitgegeven;;
- indien bij uitgifte van grond in eeuwigdurende erfpacht canon in rekening wordt gebracht vormt de grondprijs de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon;

### 4.2    Grondprijzen als sturingsinstrument

Met de uitgifte van bouwgrond, en het privaatrechtelijk sturen op het daarop te realiseren bouwprogramma, wordt direct invloed uitgeoefend op de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied en indirect op de verhouding tussen vraag naar en aanbod van vastgoed in een specifiek segment op de vastgoedmarkt in een gebied. De mogelijkheden om met behulp van bouwgrond de ruimtelijke ontwikkeling van de stad te sturen zijn beperkt doordat:

- a. de gemeente gehouden is om marktconforme grondprijzen in rekening te brengen;
- b. slechts voor een beperkt aantal gebruiksfuncties en tot een maximum van het onrendabele deel van de vastgoedontwikkeling mag worden afgeweken van een marktconforme grondprijs.;
- c. het opleggen van een verplichting tot het op een bepaalde wijze bebouwen van de uit te geven grond onderhevig is aan wettelijke beperkingen.

Vanuit het oogpunt van sturing op het grondgebruik zijn in 2003 besluiten genomen over de uitgifte van grond in eeuwigdurende erfpacht of in vol eigendom naar gebruiksfuncties. Deze besluiten zijn in 2009 en 2011, met de introductie en evaluatie van de 'Maatregelen kredietcrisis fysieke sector', gedeeltelijk aangepast of aangevuld. In § 4.4 wordt per gebruiksfunctie vermeld of de uitgifte van grond in eeuwigdurende erfpacht of in vol eigendom plaatsvindt, alsmede welke waarderingmethode wordt gehanteerd.

### 4.3 Grondprijsontwikkelingen op langere termijn

De waardering van de Rotterdamse grondexploitaties is mede gebaseerd op:

- a. ramingen van de grondwaarde met als prijspeil 1 januari van het lopende kalenderjaar, en
- b. verwachtingen van de ontwikkeling van de inkomsten uit gronduitgiften over een periode van 10 jaar.

Ad a. Bij het ramen van de actuele grondwaarde voor een grondexploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen vakramingen en taxaties (zie ook bijlage 1.2). Per project en per gebruiksfunctie wordt jaarlijks een nieuwe raming gemaakt van de grondwaarde met als prijspeil het lopende kalenderjaar. Deze ramingen worden noodgedwongen vaak gebaseerd op een zeer globaal bouwprogramma. Vervolgens wordt voorafgaand aan de start van het verkoopproces de grond getaxeerd. Deze taxatie vindt doorgaans plaats aan de hand van een verfijning van het bouwprogramma. Bij langlopende verkoopprocessen is het soms noodzakelijk de grondprijzen aan de hand van een nieuwe taxatie bij te stellen.

Ad b. Omdat de meeste grond niet in het lopende kalender jaar wordt uitgegeven, maar pas over een aantal jaren wordt in de grondexploitatieportefeuille rekening gehouden met de verwachte ontwikkeling van de grondprijzen (thans met 0,8% per jaar).

Er zijn geen externe bronnen beschikbaar waarin voor een periode van 10 jaar voor de Rotterdamse vastgoedmarkt voorspellingen zijn te vinden voor de ontwikkeling van verkoopprijzen en bouwkosten. De raming die Stadsontwikkeling daarom jaarlijks zelf maakt voor de Rotterdamse grondexploitatie is echter voor het bepalen van het te verwachten uitgiftetempo op zowel stedelijk als project niveau gebaseerd op externe bronnen en de feitelijke ontwikkelingen in de projecten. De raming die Stadsontwikkeling jaarlijks zelf opstelt is gebaseerd op:

- het onderscheid in de verwachte ontwikkeling van grondprijzen voor te verschillende vormen van woningbouw en bedrijfsmatig vastgoed (zogenaamde 'gebruiksfuncties');
- de voor een gebruiksfunctie verwachte grondprijs in enig jaar in de toekomst. De ontwikkeling van de grondprijs per gebruiksfunctie is gebaseerd op verwachtingen voor de ontwikkeling van de verkoopprijzen en de bouwkosten. Door op de verwachte verkoopprijs de verwachte bouwkosten in mindering te brengen kan de voor een toekomstig jaar verwachte grondprijs worden berekend. Voor elke gebruiksfunctie is verondersteld dat de verkoopprijzen en bouwkosten een 'eigen ontwikkeling in de tijd' kennen;
- aan de hand van de verwachte nieuwbouw productie voor woningen en bedrijfsmatig vastgoed wordt per kalenderjaar een afzetvolume geformuleerd;
- door het afzetvolume te combineren met de per gebruiksfunctie verwachte ontwikkeling van grondprijzen kan per gebruiksfunctie de te verwachten omzetontwikkeling per jaarschijf worden berekend. zodat een wegingsfactor per gebruiksfunctie per jaar kan worden berekend;
- de gewogen indexcijfers worden uiteindelijk uitgedrukt in 1 indexcijfer waarmee in de grondexploitatieportefeuille wordt gerekend.

Voor de eerst komende 5 jaar wordt verondersteld dat de grondprijzen zullen blijven dalen. Voor daarop volgende 5 jaar wordt verondersteld dat de grondprijzen weer zullen gaan stijgen. Per saldo leiden deze verwachtingen tot een verwachte gemiddelde groei van de grondprijzen met 0,8% per jaar. Het Rotterdamse percentage is lager dan het door de meeste andere Nederlandse steden gehanteerde percentage. Het percentage maakt deel uit van het oordeel van de externe accountant over de Rotterdamse grondexploitaties.



## **4.4. Grondprijsbeleid 2013**

### **4.4.1 Grondprijsbeleid voor woningbouw**

#### *Koopwoningen*

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor de bouw van koopwoningen in vol eigendom en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele waarderingmethode.

Het uitbreken van de economische crisis in 2008 heeft nog geen aanwijsbaar effecten gehad op de in de jaren 2009 tot en met 2011 gerealiseerde grondprijzen. Mogelijk is dit veroorzaakt door een snelle daling van de aanneemsommen in dezelfde periode. Op de regionale woningmarkt daalde de verkoopprijs voor grondgebonden woningen tussen 3<sup>e</sup> kwartaal van 2008 en het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2012 gemiddeld met ongeveer 12% en de verkoopprijs voor meergezinswoningen met ongeveer 8,25%. De bouwkosten daalden in dezelfde periode met ongeveer 6,3%. Het lijkt er op dat met het toenemende aantal faillissementen bij aannemers een einde is gekomen aan het proces van lagere aanbestedingsresultaten. Tegen deze achtergrond is op de waarde van uitgeefbare grond voor koopwoningen fors afgeboekt.

De grondprijzen staan verder onder druk als gevolg van het opnemen van een verscherpte energieprestatienorm (EPC) in het Bouwbesluit (per 1 januari 2011), het verhogen van het percentage btw (per 1 oktober 2012) en de gemeentelijke leges (per 1 januari 2012) voor omgevingsvergunningen.

#### *Huurwoningen*

De gemeente Rotterdam levert tot op heden bouwrijpe grond voor de bouw van huurwoningen, met uitzondering van sociale huurwoningen, in vol eigendom en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele waarderingmethode. In veel gevallen geeft de gemeente Rotterdam de grond voor huurwoningen buiten het sociale segment van de woningmarkt uit voor een lager bedrag dan zij rekent voor de grond onder vergelijkbare koopwoningen. In dergelijke situaties verlangt de gemeente bij de verkoop van de huurwoningen van een eindgebruiker compensatie voor het verschil in grondwaarde. De gemeente Rotterdam beoogt met dit aspect van het gemeentelijk grondprijsbeleid de bouw van nieuwe woningen in het prijssegment boven de € 665 (kale) huur per maand (per 1-1-2012) te bevorderen.

Het vaststellen en innen van de hoogte van de bijbetaling wordt uitgevoerd door de gemeentelijke belastingdienst. Het vaststellen van de hoogte van de bijbetaling voor het verschil in grondwaarde tussen huur- en koopwoning geschiedt tot op heden (mede) aan de hand van de verkoopprijs van de bestaande woning. Hiertoe wordt de waarde van de grond onder de bestaande woning in opdracht van de gemeente getaxeerd. Voor reeds bestaande erfpachtrechten blijft deze uitvoeringspraktijk ongewijzigd. Voor nieuwe gronduitgiften voor huurwoningen is het voor zowel de gemeente als de belegger van belang dat op voorhand duidelijk is welke vergoeding de gemeente verlangt voor haar privaat rechtelijke medewerking aan het verkopen van de huurwoning aan een eigenaar-bewoner. Hiertoe wordt voor nieuwe gronduitgiften in de akte van levering van de grond niet alleen de prijs vastgelegd die de gemeente in rekening brengt voor de huurwoning, maar wordt tevens het bedrag vermeld ('schaduwgrondwaarde') dat de gemeente op de datum van levering in rekening zou hebben gebracht als de grond zou zijn geleverd voor de realisatie van een koopwoning. Deze 'schaduwgrondwaarde' wordt tot aan het moment van verkoop van de woning aan een eigenaar-bewoner gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de inflatie.

#### *Vrije woningbouw kavels*

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor de bouw van vrijstaande koopwoningen in vol eigendom en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de comparatieve waarderingmethode.

De verkoop van (bestaande) vrijstaande koopwoningen is vrijwel direct na het uitbreken van de economische crisis in 2008 vrijwel tot stilstand gekomen. Prijsaanpassingen lijken weinig invloed te hebben op het aantal verkooptransacties. In reactie op deze ontwikkeling is het bestaande kavel aanbod opnieuw getaxeerd, veelal leidend tot neerwaartse bijstelling van de vraagprijzen voor kavels.

### *Sociale huurwoningen*

Onder sociale huurwoningen verstaat de gemeente Rotterdam woningen die worden geëxploiteerd door zogenaamde 'toegelaten instellingen' zoals bedoeld in artikel 70.1 van de Woningwet en waarvan de 'kale' huur maximaal het maandbedrag bedraagt zoals genoemd in artikel 13, lid 1 van de Wet op de Huurtoeslagen (Wht). Deze zogenaamde 'liberalisatiegrens' bedraagt per 1 januari 2013 maximaal € 681,02 per maand.

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor de bouw van sociale huurwoningen in eeuwigdurende erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs vaste normbedragen per woning, ongeacht de grootte van deze woning. Door de grondprijs te koppelen aan de grootte van de woning wordt meer recht gedaan aan de waardeverschillen tussen woningen. De grondprijs voor een grondgebonden sociale huurwoning bedraagt vanaf 1 januari 2013 € 90 (excl. Btw) per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en voor een meergezinswoning € 80 (excl. Btw) per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Bij verkoop van een sociale huurwoning aan een eigenaar-bewoner verlangt de gemeente een bijbetaling voor het verschil in grondwaarde tussen de prijs die geldt voor een sociale huurwoning en een koopwoning. Overeenkomstig de werkwijze bij nieuwe uitgifte van gronden voor huurwoningen in het geliberaliseerde segment van de woningmarkt wordt in de akte van 'levering van een eeuwigdurend recht van erfpacht' voor een sociale huurwoning tevens het bedrag vermeld dat de gemeente in rekening had gebracht in geval sprake zou zijn geweest van een koopwoning (de zogenaamde ('schaduwgrondwaarde')). Het verschil tussen de schaduwgrondwaarde en de werkelijke grondprijs, gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de inflatie, is het bedrag dat de gemeente in rekening brengt voor haar medewerking aan de wijziging van het gebruik van sociale huurwoning naar koopwoning. Aan haar privaatrechtelijke medewerking aan de verkoop van bestaande sociale huurwoningen waarvan de grond voor 1 januari 2013 is uitgegeven verbindt de gemeente financiële voorwaarden. Hiertoe wordt de waarde van de grond onder de bestaande woning in opdracht van de gemeente getaxeerd.

### *Woonwagenstandplaatsen*

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor woonwagenstandplaatsen in eeuwigdurende erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele methode.

### *Studentenwoningen*

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor de bouw van studentenwoningen in eeuwigdurende erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele waarderingmethode, waarbij de grondprijs die de gemeente hanteert voor sociale huurwoningen als absoluut minimum geldt.

De markt voor studentenhuisvesting heeft sinds het uitbreken van de economisch crisis de belangstelling van projectontwikkelaars en beleggers, die in dit segment soms een alternatief zien voor het ontwikkelen en exploiteren van andere vormen van vastgoed. Niet langer zijn het woningbouwcorporaties die voorzien in de ontwikkeling van nieuwe huisvestingscomplexen, inmiddels hebben ook Angelsaksische investeringsmaatschappijen deze niche op de Nederlandse vastgoedmarkt betreden.

In de huisvestingscomplexen kunnen niet-zelfstandige woonruimten van zelfstandige woonruimten worden onderscheiden. Evenals voor de overige huurwoningen geldt dat de gemeente voorwaarden verbindt aan haar privaatrechtelijke medewerking bij verkoop van de woonruimten aan een eigenaar-gebruiker. Teneinde de transparantie te bevorderen wordt in de akte van levering van een eeuwigdurend recht van erfpacht voor een zelfstandige studentenwoning tevens het bedrag vermeld dat de gemeente in rekening had gebracht in geval sprake zou zijn geweest van een koopwoning (de zogenaamde ('schaduwgrondwaarde')).

#### *Tuinuitbreidingen*

Soms kunnen bewoners een stuk openbaar groen achter hun tuin van de gemeente kopen of in erfpacht verkrijgen. De status van het hoofdperceel bepaalt of het stuk openbaar groen in eigendom of in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente Rotterdam verbindt voorwaarden aan het gebruik van het extra stuk tuin, zoals het uitsluitend mogen gebruiken van de grond als siertuin en het toestaan van werkzaamheden aan aanwezige kabels en leidingen.

Voor bewoners, die al een extra stuk openbaar groen van de gemeente huren loopt een speciale actie. De gemeente geeft tijdens deze actie 50% korting op de koopsom, die anders wordt gebaseerd op de werkelijke economische waarde. Als huurders de grond niet willen kopen blijft voortzetting van de huur mogelijk. Nieuwe huurcontracten worden niet meer afgesloten.

De gemeente wil daarnaast reeds in gebruik genomen reststroken groen, waar geen afspraken over zijn gemaakt, legaliseren. Deze stukken openbaar groen kunnen soms ook onder voorwaarden worden gekocht of in erfpacht verkregen. Als dit niet lukt wordt het stuk grond weer aan de openbare ruimte toegevoegd.

#### **4.4.2 Grondprijsbeleid voor bedrijfsmatig vastgoed**

##### *Kantoren*

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor de bouw van kantoren in vol eigendom en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele methode, waarbij de grondprijs die de gemeente rekent voor maatschappelijke voorzieningen als ondergrens geldt.

Op de kantorenmarkt is sprake van een tweedeling. Er is nog altijd vraag naar hoogwaardige kantoorruimte op toplocaties. Er is daarentegen sprake van omvangrijke leegstand op minder aantrekkelijke locaties en met name in wat oudere panden. De huurprijzen staan, hoewel niet altijd goed zichtbaar, onder druk. Over de volle breedte van de kantorenmarkt wordt getracht de huurprijzen op peil te houden. Tussen huurders en verhuurders worden afspraken worden gemaakt over incentives, in de vorm van huurvrije periodes of anderszins.

De gemeente Rotterdam houdt bij het via de normatieve residuele methode berekenen van de grondprijs **geen** rekening met dergelijke incentives, omdat:

- dit de prijs van nieuw te bouw kantoren zal drukken. Het probleem van de leegstaande kantoren wordt hierdoor versterkt. Rotterdam is vooral een verplaatsingsmarkt doordat huidige kantoorgebruikers zich vestigen op een andere plek tegen gunstiger huurvoorwaarden. Huurders nemen daarbij vaak kleinere metrages op dan dat zij achterlaten.
- met de mogelijkheid om incentives af te wentelen op de prijs die gemeente in rekening brengt voor haar grond zou een proces gefaciliteerd worden dat pas stopt op het moment dat de gemeente geen vergoeding meer voor de grond zou vragen;
- afspraken over incentives buiten het zicht blijven van de gemeente;

Sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 is voor de toplocaties per saldo sprake van geringe veranderingen in de aanvangsrendementen. Op de minder goede locaties is daarentegen sindsdien wel sprake van opgelopen aanvangsrendementen. De combinatie van de ontwikkeling van huren en rendementen hebben vergaande negatieve effecten op de grondprijzen op de minder goede locaties.

#### *Bedrijventerreinen*

De gemeente Rotterdam levert grond voor bedrijfsterreinen in eeuwigdurende erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de comparatieve methode per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein.

Er is nog altijd vraag naar bedrijfsruimte op toplocaties, waaronder Rotterdam. Door beperkte financieringsmogelijkheden in de markt is het lastig om nieuwe objecten te ontwikkelen. Tegen deze achtergrond biedt de gemeente Rotterdam ondernemers de mogelijkheid om voor eigen gebruik van de gemeente Rotterdam grond in eeuwigdurende erfpacht tegen het periodiek betalen van canon af te nemen.

De grondprijs die de gemeente Rotterdam voor bedrijfsterreinen hanteert heeft betrekking op het gebruik van de grond voor bedrijfsdoeleinden waarbij de opstallen voor niet meer dan 30% worden gebruikt als kantoor, showroom en/of detailhandel. Indien meer dan 30% van de opstallen als kantoor, showroom en/of detailhandel wordt gebruikt kent de gemeente doorgaans een hogere waarde toe aan de grond.

#### *Winkels en horeca*

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor de bouw van winkels en horeca in winkelstraten, winkelcentra en woonbuurten in vol eigendom en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele methode.

De bestaande splitsing op de winkelmarkt tussen de toplocaties en de overige locaties zal steeds sterker worden. De tophuurprijzen van solitaire winkelruimten in de drukste winkelstraten van de grote steden groeien nog altijd licht. Buiten deze hoofdwinkelstraten in de grote steden neemt de leegstand geleidelijk toe en staan de huurprijzen onder druk. Dit verschil in ontwikkelingsrichting van winkelgebieden leidt ook tot toenemende verschillen in de prijzen voor grond.

Evenals op de kantorenmarkt is bij winkels sprake van het verlenen van incentives door verhuurders aan huurders. De gemeente Rotterdam houdt bij het berekenen van de grondprijzen geen rekening met incentives.

### *Kiosken*

De gemeente Rotterdam levert grond voor kiosken in tijdelijke erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele methode per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

### *Hotels*

De gemeente Rotterdam levert grond voor hotels in vol eigendom en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve residuele methode per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Bepalend voor de commerciële vastgoedwaarde van hotels is de te realiseren kameropbrengst, de bezettingsgraad en de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten. Bij de bepaling van de commerciële waarde wordt voor de kamerprijzen en de bezetting uitgegaan van meerjarige gemiddelden, teneinde sterke fluctuaties te voorkomen.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

De gemeente Rotterdam levert grond voor maatschappelijke voorzieningen in eeuwigdurende erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs vaste normbedragen per m<sup>2</sup> niet bebouwde grond c.q. per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

De grondprijs die de gemeente Rotterdam voor maatschappelijke voorzieningen hanteert is afgeleid van de gemiddelde kostprijs voor bouwrijpe grond. Door ongeacht de locatie overal in de stad dezelfde grondprijs in rekening te brengen voor maatschappelijke voorzieningen wordt voorkomen dat de realisatie van maatschappelijke voorzieningen op een locatie met een hoge grondwaarde wordt bemoeilijkt.

Onder het begrip maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen verstaan die een publieke functie dienen, zoals (sommige) scholen, (sommige) sportaccommodaties, kerken, politiebureau's, brandweerkazernes, welzijnsvoorzieningen, en dergelijke. Een groeiend aantal voorzieningen wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie, apotheken, ziekenhuizen, verzorgingshuizen (zie ook § 4.3.3), crematoria of uitvaartcentra. Voor deze functies gelden marktconforme prijzen, met als ondergrens de grondprijs die geldt voor maatschappelijke voorzieningen.

#### **4.4.3 Grondprijsbeleid voor Specifiek Commercieel Vastgoed**

De gemeente Rotterdam levert grond voor specifiek commercieel vastgoed in principe in eeuwigdurende erfpacht, waarbij de grondprijs zoveel mogelijk residueel wordt berekend. Omdat de technische- of economische levensduur soms relatief kort is kan van het principe van eeuwigdurende erfpacht worden afgeweken en kan de grond eventueel in tijdelijke erfpacht worden geleverd of worden verhuurd. Afwijkingen van het principe van eeuwigdurende erfpacht vergen een besluit van het College.

- *Zorgvastgoed*

De gemeente Rotterdam levert bouwrijpe grond voor de bouw van zorgvastgoed in eeuwigdurende erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs de normatieve waarderingsmethode, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de landelijke systematiek van de Normatieve

Huisvestings Component. De grondprijs die de gemeente Rotterdam hanteert voor maatschappelijke voorzieningen geldt echter wel als ondergrens.

Met de introductie van de Normatieve Huisvestingscomponent per 1 januari 2012 wordt het bestaande systeem van nacalculatie voor de bekostiging van zorgvastgoed vervangen door een nieuw systeem van een landelijk tarief per gerealiseerde zorgeenheid. Zorginstellingen moeten zich gaan gedragen als commerciële ondernemer en zijn verantwoordelijk voor hun eigen vastgoed. De impliciete achtervang van de overheid is aan het verdwijnen. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg hebben beleggers de markt betreden. Nu nog kopen beleggers het vastgoed aan en sluiten een huurcontract met een zorginstelling. In de toekomst zullen de beleggers steeds vaker huurcontracten gaan afsluiten met bewoners.

Uit de ontwikkelingen in de Nederlandse zorgsector en de ontwikkelingen op het vlak van Europese regelgeving (zie ook § 4.3.2) leiden wij voor het gemeentelijk grondprijsbeleid af dat zorgvastgoed in het vervolg niet langer onder het begrip 'maatschappelijke voorziening' valt te scharen. Voor woonheden die door woningcorporaties als sociale huurwoning worden geëxploiteerd geldt dat de grond in eeuwigdurende erfpacht wordt geleverd en dat hiervoor een grondprijs in rekening wordt gebracht overeenkomstig het grondprijsbeleid dat geldt voor sociale huurwoningen (zie ook § 4.3.1).

- *Parkeergarages*

Het gemeentelijk grondprijsbeleid van de gemeente Rotterdam onderscheidt zelfstandige parkeergarages en stallingsgarages.

De levering van de grond voor *stallingsgarages* kan zowel in vol eigendom of in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden. De keuze tussen vol eigendom of eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door het antwoord op de vraag of de grond onder de hoofdfunctie in vol eigendom of in erfpacht wordt geleverd. De prijs die de gemeente Rotterdam voor de grond vraagt wordt aan de hand van de residuele methode berekend.

De levering van de grond voor *zelfstandige particuliere garages* met een openbaar karakter vindt plaats in eeuwigdurend erfpacht. De prijs die de gemeente Rotterdam voor de grond vraagt wordt aan de hand van de residuele methode berekend.

#### **4.4.4 Grondprijsbeleid voor landelijk vastgoed**

##### *Agrarisch gebruik en natuurdoeleinden*

De gemeente Rotterdam levert grond voor agrarisch gebruik in vol eigendom of in pacht, waarbij de prijs van de grond wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode. Levering van grond voor natuurdoeleinden vindt, omwille van de sturing op het gebruik, plaats in eeuwigdurende erfpacht

##### *Collectieve groenvoorzieningen*

De gemeente Rotterdam levert grond voor collectieve groenvoorzieningen in eeuwigdurende erfpacht en hanteert voor het vaststellen van de grondprijs vaste normbedragen per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond.

Onder collectieve groenvoorzieningen wordt hier verstaan gronden die in het bestemmingsplan de bestemming 'groen' of 'openbare ruimte' hebben gekregen en waarvan het onderhoud voor rekening

en risico komt van een collectief (bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren) van bewoners. Voorbeelden van dergelijke collectieve groenvoorzieningen zijn hofjes die zijn gelegen binnen vooroorlogse bouwblokken en plantsoenen die liggen tussen appartementencomplexen die uit de wederopbouwperiode dateren.

Voorwaarden voor de levering van gronden tegen vaste, lage, normbedragen zijn:

- het collectief van bewoners moet een juridische entiteit zijn, zoals bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren;
- het normbedrag verschilt naar de mate waarin de grond niet langer voor alle burgers toegankelijk is (bijvoorbeeld sluiting tussen zons op- of ondergang, volledige afsluiting voor anderen dan bewoners die aangesloten zijn bij het collectief

Voor gronden die volledig aan de openbaarheid worden onttrokken geldt een tarief van € 1 (k.k.) per m<sup>2</sup> perceel. Bij gedeeltelijke onttrekking aan de openbare toegankelijkheid wordt het tarief pro rato vastgesteld van het aantal uren per dag en/of aantal m<sup>2</sup> dat wordt onttrokken.

#### *Golfbanen en campings*

De gemeente Rotterdam levert grond voor golfbanen en campings in eeuwigdurende erfpacht, waarbij de prijs van de grond wordt vastgesteld aan de hand van de comparatieve methode.

#### *Maneges*

De gemeente Rotterdam levert grond voor maneges in eeuwigdurende erfpacht, waarbij de prijs van de grond wordt bepaald aan de hand van de grondprijs die de gemeente in rekening brengt voor maatschappelijke voorzieningen

### **4.5. Ondergrens voor gronduitgiften**

Als gevolg van de economisch crisis staan de grondprijzen onder druk. Onder bepaalde omstandigheden is het hierdoor mogelijk dat de marktwaarde van grond onder het niveau ligt van de 'vaste' grondprijs die de gemeente Rotterdam hanteert voor de uitgifte van grond voor maatschappelijke voorzieningen of voor sociale huurwoningen. Dit wordt niet wenselijk geacht. Om deze reden wordt grond voor koopwoningen of voor huurwoningen buiten het sociale segment niet uitgegeven voor prijzen lager dan de grondprijs die de gemeente Rotterdam hanteert voor de uitgifte van grond voor sociale huurwoningen. Voor de uitgifte van grond voor bedrijfsmatig vastgoed geldt dat geen grond wordt uitgegeven tegen prijzen lager dan de grondprijs die de gemeente Rotterdam hanteert voor de uitgifte van grond voor maatschappelijke voorzieningen.

### **4.6. Reserveringsvergoeding**

Voor potentiële afnemers van grond van de gemeente Rotterdam kan de uit te geven grond voor een periode van maximaal 3 maanden kostenloos worden 'voorgeserveerd'. Daarna kan gedurende een periode van maximaal 12 maanden (voor vrije woningbouw kavels 15 maanden) de grond tegen het betalen van een waarborgsom aan de gemeente Rotterdam worden gereserveerd. Deze waarborgsom is onder voorwaarden verrekenbaar met de grondprijs en als volgt te berekenen:

Indicatieve grondprijs		waarborgsom	
in euro's		van	tot
tot € 100.000		€ 1.000	€ 1.000
€ 100.000	€ 250.000	€ 2.000	€ 5.000
€ 250.000	€ 500.000	€ 7.500	€ 15.000
€ 500.000	€ 1.000.000	€ 20.000	€ 40.000
vanaf € 1.000.000		4% van de grondwaarde	

Voor vrije woningbouw kavels geldt een waarborgsom van € 6.000 per kavel.



## **Bijlage 1      Taxatiebeleid**

### **1.1            Gemeentelijk taxatiebeleid en regelgeving**

Uit de “Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties” (PbEG1997, C209/03) (hierna: “de Mededeling”) volgt dat indien de overheid een perceel grond of een gebouw wenst te verkopen, zij:

- een open en onvoorwaardelijke *biedprocedure* dient te volgen, of;
- de *waarde* van het perceel (grond en opstal) op voorhand door een onafhankelijk deskundige dient te laten bepalen waarbij vervolgens niet onder de waarde mag worden verkocht.

#### *Geldigheidsduur taxatie bij verkoop onroerende zaken*

Gedurende een periode van tenminste drie jaar na de verwerving van een stuk grond of gebouw mag de vastgestelde marktwaarde in beginsel niet lager liggen dan de oorspronkelijke aankoopprijs, tenzij een onafhankelijke taxateur een algemene daling van de relevante marktprijzen heeft vastgesteld.

Bij de één-op-één uitgiften, dient dan de door de deskundige vastgestelde marktwaarde de minimale verkoopprijs te zijn. Indien na een redelijke inspanning duidelijk wordt dat de berekende marktwaarde niet kan worden verkregen, kan hier met maximaal 5 % van worden afgeweken. Wanneer het na aanpassing wederom na een redelijk tijdsbestek niet gelukt is de onroerende zaak te verkopen tegen tenminste 95 % van de berekende marktwaarde, kan op basis van de inmiddels verkregen kennis en ontvangen aanbiedingen de waarde opnieuw worden vastgesteld.

#### *Kwaliteitseisen aan taxateur*

*‘Een taxateur van onroerend goed is een te goeder naam en faam bekendstaand persoon die:*

- *het vereiste diploma heeft behaald aan een erkend opleidingsinstituut of een gelijkwaardige universitaire opleiding heeft gevolgd;*
- *relevante ervaring heeft en in staat is de waarde van gronden en gebouwen te bepalen al naar gelang de ligging en de categorie er van.*

#### *Taxateurs in gemeentelijke dienst*

Ambtenaren die als deskundigen rekenen aan de grondwaarde en vastgoed worden als onafhankelijk beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun waardebepaling daadwerkelijk wordt uitgesloten. Dat wil zeggen dat de onafhankelijke deskundige zijn of haar taken onafhankelijk moet kunnen uitvoeren, waarbij geen rekening mag worden gehouden met het, bestuurlijk, gewenste resultaat van de waardebepaling.

### **1.2            Grondexploitaties: vakramingen en taxaties**

#### *Vakramingen*

Binnen de afdeling Gebiedsexploitatie van Stadsontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ‘vakramingen’ en ‘taxaties’. Vakramingen zijn ramingen van verwervingskosten of opbrengsten uit gronduitgiften die worden uitgevoerd voor het opstellen en actualiseren van grondexploitaties. Vakramingen hebben geen externe werking, tenzij zij deel uitmaken van een exploitatieplan. Binnen de afdeling Gebiedsexploitatie is het onderdeel Markt- en Contractspecialisten primair verantwoordelijk voor het opstellen van vakramingen.

### *Taxaties*

Binnen de afdeling Gebiedsexploitatie gaat het vaak om grote financiële belangen, waardoor er sprake is van een belangrijk ondernemingsrisico voor de gemeente. In een dergelijke context is het van groot belang dat de integriteit in het ambtelijk handelen is gewaarborgd. Daarom is binnen de afdeling Gebiedsexploitatie een strikte scheiding aangebracht tussen medewerkers die onderhandelingen voeren over het aan- of verkopen van onroerende zaken als onderdeel van gebiedsontwikkelingen, medewerkers die taxaties uitvoeren en medewerkers die onderhandelingsresultaten toetsen.

De onderhandelingen over het aan- of verkopen van onroerende zaken als onderdeel van gebiedsontwikkelingen worden gevoerd door medewerkers van de afdeling Markt- en Contractspecialisten. Iedere onderhandeling die in het kader van gebiedsontwikkelingen plaatsvindt over een aan- of verkooptransactie van onroerende zaken wordt voorafgegaan door tenminste één onafhankelijke taxatie. Dergelijke onafhankelijke taxaties worden niet verzorgd of begeleid door de ambtenaren die namens de gemeente de onderhandelingen voeren.

Het toetsen van onderhandelingsresultaten is organisatorisch gescheiden van de activiteiten taxeren en onderhandelen. Het toetsen van onderhandelingsresultaten is geen voorwaarde die voortvloeit uit Europese regelgeving, maar vindt plaats omwille van interne controle ('vier ogen principe'). Toetsing vindt plaats aan de hand van de vooraf uitgevoerde taxaties en het gemeentelijk grondprijnsbeleid.

### *Externe taxaties*

De keuze om de taxatie(s) in- of extern te laten uitvoeren vindt plaats op basis van:

- de aanwezigheid van voldoende expertise binnen Stadsontwikkeling;
- de politiek-bestuurlijke gevoeligheid van de beoogde transactie;
- de gewenste doorlooptijd.

De selectie van externe taxateurs vindt plaats overeenkomstig het gemeentelijk inkoopbeleid. Het gemeentelijk inkoopbeleid<sup>12</sup> schrijft voor dat voor het inkopen van diensten voor een bedrag lager dan € 15.000 kunnen enkelvoudig onderhands worden aanbesteed. Voor taxatie-opdrachten voor een bedrag van € 15.000 tot € 150.000 moeten tenminste drie offertes worden aangevraagd. Afwijkingen van dit beleid dienen schriftelijk te worden gemotiveerd en aan de directie van Stadsontwikkeling te worden voorgelegd.

## **1.3 Taxatiebeleid bij reguliere verwervingen**

Het beleid met betrekking tot vakramingen en taxaties is bij het regulier verwerven van onroerende zaken in het kader van grondexploitaties in uitvoering grotendeels identiek aan het beleid voor gronduitgiften met dien verstande dat:

1. de onderhandelingsactiviteiten voor een verwerving zijn organisatorisch gescheiden van de organisatie-onderdelen die verantwoordelijk zijn voor het (laten) opstellen van taxaties en het toetsen van het onderhandelingsresultaat aan de taxatie(s);
2. reguliere verwervingen tot een bedrag van € 250.000 (exclusief belastingen) worden voorafgegaan door ten minste 1, eventueel intern opgestelde, taxatie;
3. reguliere verwervingen voor bedragen hoger dan € 250.000 (exclusief belastingen) worden voorafgegaan door ten minste 1 onafhankelijke externe taxatie;
4. het onderhandelingsresultaat over een verwerving mag, conform de Europese richtlijn, maximaal 5% beneden het niveau van de vooraf opgestelde taxatie afwijken;

---

<sup>12</sup> Gemeente Rotterdam (augustus 2007), Algemene Regeling Inkoop, met nadere uitwerkingen in 2008 en 2009.

De verschillen met het taxatiebeleid voor de uitgifte van grond bestaan er uit dat:

- de grondslag voor het waarderen van door de gemeente te verwerven gronden in veel gevallen wettelijk is voorgeschreven (bijvoorbeeld verwervingen op basis van de Ontheingingswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten of afd. 6.4 Wet ruimtelijke ordening (regels grondexploitatie);
- er bestaat geen gemeentelijk prijsbeleid voor het verwerven van onroerende zaken.

#### **1.4 Organisatie taxatiebeleid bij herziening en conversie erfpachten**

##### *Herziening canonbetalingen tijdelijke erfpachten*

Van de tijdelijke rechten van erfpacht die onder de voorwaarden van 1981 of later zijn uitgegeven en waarop periodiek canon in rekening wordt gebracht, wordt jaarlijks de canon gecorrigeerd voor het verloop van de inflatie en steeds na de 10<sup>e</sup> aanpassing heroverwogen. Voor het herzien van de hoogte van de canon geldt een limiet van 15% naar boven en naar beneden.

Bij deze herzieningen gaat het ongeveer om 2.300 contracten. Voor woonbestemmingen worden de herzieningen gebaseerd op enkele externe taxaties die representatief worden geacht voor een grotere groep van dezelfde type woningen in hetzelfde marktsegment en dezelfde wijk of buurt. Deze externe taxaties worden, te samen met de WOZ-waarde uit het jaar van uitgifte, en de richtprijzen voor gemeentelijke gronduitgiften in een modelmatige benadering gebruikt voor een berekening van actuele grondwaarden. De extern uitgevoerde taxaties worden uitgevoerd in opdracht van de Gemeentelijke Belastingdienst Rotterdam, maar getoetst door de afdeling Gebiedsexploitatie van de dienst Stadsontwikkeling. Door de afdeling Gebiedsexploitatie worden zogenaamde second opinions uitgevoerd als check op de grondwaardes die door de externe taxateurs zijn afgegeven. Het doel van deze second opinions is te voorkomen dat erfpachters bij heruitgiften worden gedupeerd doordat voor recent gerealiseerde nieuwe gronduitgiften mogelijk lagere grondprijzen zouden zijn gerealiseerd. In dat geval wordt in overleg getreden met de taxateur en eventueel een andere taxateur nieuwe taxatieopdracht verstrekt.

##### *Conversie erfpachtrechten*

Sinds 2003 wordt aan een deel van de erfpachters de mogelijkheid geboden om de grond te kopen. Dit wordt converteren genoemd. De koopsom bestaat, afhankelijk van de situatie, uit drie componenten, te weten:

- (i) de contante waarde van de lopende canonverplichtingen (voor zover van toepassing) tot en met het 50<sup>e</sup> jaar;
- (ii) een vergoeding gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde na het verstrijken van het 50<sup>e</sup> en het 99<sup>e</sup> jaar<sup>13</sup>;
- (iii) een vergoeding voor de bloot-eigendom, gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde in het 99<sup>e</sup> jaar<sup>7</sup>.

Bij conversie wordt voor het bepalen van de grondwaarde voor de koopsom deel ii & iii eenzelfde methode gebruikt als bij de 10-jaarlijkse herzieningen.

---

<sup>13</sup> Voor tijdelijke erfpachtrechten met een looptijd van 75 jaar geldt dat de contante waarde in het 99<sup>e</sup> jaar wordt vervangen door het 75<sup>e</sup> jaar.