Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
20 december 2016

KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **4. CONCEPT voor BT 14 november 2016**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voorgenomen beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten"

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrijgegeven Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" en:
   1.1. In te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform de notitie "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht.
   1.2. In te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" (zoals toegelicht onder beslispunt 3) aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Kennis te nemen van het advies van Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" en de aanpassingen die als gevolg van dit advies worden verwerkt in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten", voorafgaand aan het voorleggen van dit beleid aan de gemeenteraad:
   2.1. herbouwkosten gedeeltelijk te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
   2.2. nieuwe verouderingsfactor inpassen;
   2.3. analyseren van de buurtstraatquotes en eventueel aanpassen rekenregels;
   2.4. definitief berekenen van de buurtstraatquotes.

3. Met inachtneming van beslispunt 2 in te stemmen met het voorgenomen beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". In dit beleid wordt voor al uitgegeven erfpachtrechten, met uitzondering van de corporatierechten en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, beschreven hoe de grondwaarde (en de canon en afkoopsom die hierop is gebaseerd) wordt bepaald. Het beleid kent de volgende belangrijkste uitgangspunten:
   1.1. De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald, de marktwaarde van vastgoed minus de waarde van de opstallen resulteert in de grondwaarde;
   1.2. De marktwaarde voor woningen wordt bepaald door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de

buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:

a. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
b. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;
c. de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en opstalwaarde;
d. de opstalwaarde wordt berekend door de herbouwkosten te corrigeren voor veroudering;
e. op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad;
f. wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een buurtstraatquote van 5% blijft daarbij van toepassing.

1.3. De erfpachtgrondwaarde van alle andere bestemmingen wordt residueel bepaald op basis maatwerk aan de hand van actuele marktwaarden en herbouwkosten, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. Als residuele grondwaardebepaling niet mogelijk is, is een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing. Bij de residuele waardebepaling is van toepassing:

a. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;
b. de minimale erfpachtgrondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;
c. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats en voor WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing;
d. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens.

1.4. De grondwaarde wordt gedeprecieerd met 10% vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij contractwijzigingen en overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde.

1.5. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom is gelijk aan de wijze die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht, zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

4. Kennis te nemen van de "Buurtstraatquote-bandbreedtekaart" voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen.

Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode met als belangrijkste verschillen:

4.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 30% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 5% lager. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen:

- voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 10% lager en de canon circa 23% hoger;
- voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom 50 jaar gemiddeld genomen

circa 40% hoger en is de canon gemiddeld circa 90% hoger;

4.2. Ondanks de hogere grondwaarde op basis van de WOZ-methode valt de afkoopsom voor meergezinswoningen lager uit, de canon is wel hoger.

4.3. Voor de eengezinswoningen worden op basis van de WOZ-methode de afkoopsom en de canon hoger.

5. Geheimhouding op te leggen tot xx januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

6. In te stemmen met het openbaar maken per xx januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

In Amsterdam wordt grond in erfpacht uitgegeven, sinds juni 2016 in eeuwigdurende erfpacht. Om bij wijzigingen de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen heeft de gemeente beleid ontwikkeld. Dit geldt voor situaties van tijdelijke, eeuwigdurende en voortdurende erfpachtrechten maar ook bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling maakt het college op dit moment het voorgenomen beleid bekend.

Het beleid is gebaseerd op het advies van de Grondwaardecommissie. De gemeente heeft de uitwerking extern laten toetsen en zal de resultaten de komende maanden verwerken. Vervolgens zal het beleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd, tegelijk met de Overstapregeling.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 108 jo artikel 147 lid 2: de gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven

Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon voor eeuwigdurende erfpacht. Met zijn bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 op het GWC-advies "Schoon schip" van 18 juni 2015 heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

Op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde grondprijslijst 2016 voor woningbouw bestaande voortdurende rechten van erfpacht vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1174). Deze grondprijzen zijn bepaald volgens de wijze waarop de gemeente het Grondprijsbeleid te afgelopen jaren vorm gaf en wijkt daarmee af van het advies van de GWC. De wijze van grondwaardebepaling conform het advies van de GWC is uitgewerkt in het hier voorliggende "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht". Zodra deze is vastgesteld komt het grondprijsbeleid zoals dat tot nu toe van toepassing was te vervallen.

Gelijktijdig met voorliggend besluit wordt aan het college een besluit voorgelegd tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht en een besluit tot instemming met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. Enkel de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht ligt voor ter inspraak, maar "De Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" en het aanvullend erfpachtbeleid zullen als achtergrondinformatie bij de inspraak over de Overstapregeling voorgelegd worden, teneinde insprekers de benodigde informatie te geven voor een compleet inzicht.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrijgegeven Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten"

Sinds 22 juni 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daartoe heeft de gemeenteraad de Algemene Bepalingen 2016 vastgesteld evenals het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Dit grondprijsbeleid voorziet niet in beleid om de grondwaarde te bepalen bij wijzigingen van een in erfpacht uitgegeven recht (een zogenaamd bestaand recht). Op dit moment is er geen beleid vastgesteld voor het bepalen van de grondwaarde van een eeuwigdurend uitgegeven recht.

Het prijsbeleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" is opgesteld om te worden toegepast in drie situaties, in geval van:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;

2. contractwijziging van een bestaand recht van erfpacht (waaronder het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een vervroegde herziening of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht.

Het beleid is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1998 of 1985 van toepassing zijn of de Algemene Bepalingen van de Haven Amsterdam.

Het is van belang de wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald vooruitlopend op de vaststelling ervan nu reeds bekend te maken. De bepaling van de grondwaarde is immers een belangrijk gegeven bij de berekening van de kosten van overstap van een bestaand voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht.

Ad 1.1. in te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform de notitie "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht.
Omdat de wijze van grondwaardebepaling en de hoogte van de grondwaarde belangrijk zijn bij de bepaling van de canon en afkoopsom en daarmee van belang bij het inschatten van de overstapkosten, maakt het college nu bekend welk voorstel het aan de gemeenteraad wil doen.
Het college stelt het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" om die reden nu ook vast als voorgenomen besluit zodat insprekers over de Overstapregeling kennis kunnen nemen van de wijze van grondwaardebepaling, canon en afkoop en inzicht kunnen krijgen in de overstapkosten. Op deze manier is informatie beschikbaar over de mogelijke financiële effecten van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen: (....) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverleningen belastingen als bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet."

Ad 1.2. In te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" (zoals toegelicht onder beslispunt 3) aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.
Het college kiest er voor om het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" tegelijk met de Overstapregeling ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. Over de Overstapregeling vindt eerst inspraak plaats. Na verwerking van deze inspraak stelt het college de raadsvoordrachten voor de Overstapregeling, het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" en het aanvullend erfpachtbeleid gelijktijdig vast. Het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" is de uitwerking van het advies van de GWC. Het advies is uitgebracht in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht.
Na vaststelling van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" komt het huidige beleid voor de grondwaardebepaling van bestaande voortdurende erfpachtrechten te

vervallen. Het is belangrijk dat er in de gemeente één methodiek van grondwaardebepaling wordt gehanteerd omdat:

- één methode eenduidiger is en fouten in de uitvoering voorkomt;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht zo altijd dezelfde verhouding kent;
- de huidige methode door de GWC als intransparant is beoordeeld.

Ad 2. Kennis te nemen van het advies van van Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" en de aanpassingen die als gevolg van dit advies worden verwerkt in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten"
In lijn met het advies van de GWC en de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "Uitwerking van het eeuwigdurende stelsel" heeft het college de methode voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten verder uitgewerkt. Voor het bepalen van de grondwaarde van wonen zijn meer dan 5.000 buurtstraatquotes bepaald. Met de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote wordt de grondwaarde van een woning bepaald. De rekenregels, zoals opgenomen in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht", zijn bepaald na uitvoerige analyse van de buurtstraatquotes en zorgen voor betrouwbare en consistente quotes. De uitwerking en de rekenregels zijn voorgelegd aan advies bureau Ortec Finance met de vraag of de uitwerking een consistente, verdedigbare en logische invulling is van het advies van de GWC. De belangrijkste conclusies van Ortec Finance zijn:

a) de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
b) de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de GWC is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
c) met name de herbouwkosten voor grotere woningen worden hoog bevonden;
d) geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de GWC de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
e) de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de GWC is gebaseerd op analyse met lagere herbouwkosten. Zou de berekening van de verouderingsfactor worden uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou de verouderingsfactor lager uitvallen;
f) alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.

Naar aanleiding van het advies is er voor gekozen de volgende aanpassingen aan het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" te gaan doen:

Ad
2.1 herbouwkosten gedeeltelijk te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
2.2 nieuwe verouderingsfactor inpassen;
2.3 analyseren van de buurtstraatquotes en eventueel aanpassen rekenregels;
2.4 definitief berekenen van de buurtstraatquotes.

Door de herbouwkosten gedeeltelijk te laten correleren met de WOZ-waarde per m² wordt er rekening gehouden met de kwaliteit van de opstal. De gemeente is van mening dat de

door de GWC voorgestelde lagere bouwkosten (resulterend in een hogere grondwaarde) niet goed aansluiten en wil dan ook vasthouden aan de door de gemeente bepaalde (hogere) herbouwkosten. Dat betekent dat in navolging van het advies van de Ortec Finance de verouderingsfactor opnieuw moet worden bepaald. Deze zal opnieuw worden bepaald op basis van de WOZ-waarde en de herbouwkosten zoals door de gemeente bepaald. Een uitgebreidere motivatie van de verschillen tussen de herbouwkosten zoals deze door de gemeente zijn bepaald en zoals deze door de GWC zijn gehanteerd en een reactie op de andere adviezen van Ortec Finance volgen bij het voorleggen aan de raad van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht".

Met de aangepaste verouderingsfactor zal de gemeente vervolgens de buurtstraatquotes opnieuw berekenen en testen of de opgestelde rekenregels in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" nog voldoen of moeten worden bijgesteld ten einde buurtstraatquotes te bepalen die consistent zijn.

Ad 3 Met inachtneming van beslispunt 2 in te stemmen met het voorgenomen beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" voor voortdurende en eeuwigdurende rechten met uitzondering van de corporatierechten en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam.
In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het contract een onbepaalde looptijd heeft, maar is opgedeeld in tijdvakken. In Amsterdam kennen we tijdvakken van 50 of 75 jaar. Bij de start van elk administratief tijdvak wordt de canon herzien de zgn. canonherziening einde tijdvak (CHET). De canon kon maximaal voor het lopende tijdvak worden vooruitbetaald. Na het raadsbesluit van 22 juni 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit (tenzij afspraken al voor juli 2016 zijn gemaakt). Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het contract een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon slechts eenmaal bepaald, namelijk bij uitgifte. Wel geldt een jaarlijkse inflatiecorrectie.

De erfpachter kan de gemeente vragen dit contract te wijzigen wanneer hij of zij bijvoorbeeld de bestemming en/of het volume (bij niet-woonbestemmingen) wil aanpassen. Bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht is het nodig de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Dit is aan de orde bij bijvoorbeeld een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding.

Het college heeft zich in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht laten adviseren door de GWC over de bepaling van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente heeft het advies van de GWC voor wonen uitgewerkt tot een methode waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote de grondwaarde kan worden bepaald. Na depreciatie van deze grondwaarde resteert de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan de canon voor eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kan worden bepaald. De afkoopsom volgt uit de netto contante waarde van de verschuldigde canons voor het resterende tijdvak.

Voor niet-woonbestemmingen vindt de grondwaardebepaling vooralsnog plaats op basis actuele marktwaarde en de herbouwkosten voor nieuwbouw. Vooralsnog is het niet mogelijk gebleken op basis van de WOZ-waarde de grondwaarde te bepalen.

Het beleid is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1998 of 1985 van toepassing zijn of de Algemene Bepalingen van de Haven Amsterdam.

Ad 3.1 De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald. Dat wil zeggen, het verschil tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen bepaalt de grondwaarde
In navolging van het advies van GWC is uitgangspunt bij de waardebepaling van de erfpachtgrondwaarde de residuele methode. Het verschil tussen de marktwaarde (inclusief grond) en de opstalwaarde is de grondwaarde. De GWC concludeert over de methode voor waardebepaling: "De wetenschappelijke literatuur laat een duidelijke voorkeur zien voor de residuele-waardemethode. Wij adviseren de gemeente Amsterdam dan ook om deze methode te gebruiken als basis voor het bepalen van de grondwaarde."

Ad 3.2 De marktwaarde voor woningen wordt bepaald met de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:

- ***a) de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;***
- ***b) de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;***
- ***c) de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-Waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en opstalwaarde;***
- ***d) de opstalwaarde wordt berekend door de herbouwkosten te corrigeren voor veroudering;***
- ***e) op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad;***
- ***f) wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing.***

Op advies van de GWC heeft het college gekozen om de marktwaarde van woningen voor de berekening van de grondwaarde gelijk te stellen aan de WOZ-waarde. In 2017 zal daarvoor de WOZ 2015 (prijspeil 2014) worden gebruikt. Per 1 januari 2018 zal de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug) worden gebruikt.

Het college heeft er voor gekozen de residuele methode uit te werken door per buurtstraat (per straat per buurt) een gemiddelde grondquote te bepalen. De grondquote is het aandeel grondwaarde in de WOZ-waarde. De zogenaamde buurtstraatquote, de gemiddelde grondquote van een bepaalde straat in een buurt, maal de WOZ-waarde van een woning is de uiteindelijke grondwaarde waaruit de erfpachtgrondwaarde en canon kan worden afgeleid.
Met deze "WOZ-methode" kan voor nagenoeg alle woningen in Amsterdam een grondwaarde worden bepaald door voor circa 85% van de woningen de grondwaarde residueel uit te rekenen. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde bepaalt de grondquote per woning en deze wordt per straat in een buurt gemiddeld. Omdat de grondquote van een meergezinswoning en een eengezinswoning grote verschillen kent is er voor gekozen voor beide categorieën een buurtstraatquote te bepalen. Er is een minimum

grondquote aangehouden bij de berekening van de buurtstraatquote om negatieve grondwaarden te voorkomen. Grond heeft altijd een waarde. Aan de buurtstraatquote is een aantal criteria gesteld om de betrouwbaarheid van een juiste grondquote te verzekeren. Te weinig waarnemingen of onverwachte afwijkingen van de WOZ-waarde of opstalwaarde zijn redenen om de berekende buurtstraatquote te vervangen door de buurtquote.

Wanneer in het erfpachtcontract de bestemming "huurwoning" is, is de bestemming (privaatrechtelijk) beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan (publiekrecht). De WOZ-waarde wordt bepaald zonder rekening te houden met privaatrechtelijke beperkingen. Er wordt daarom een afslag op de grondwaarde gehanteerd omdat de waarde van een huurwoning niet gelijk is aan de waarde van een koopwoning. Wanneer de erfpachter de bestemming wil omzetten van "huurwoningen" naar wonen / koopwoning kan de canon ook worden aangepast. In het huidige Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten wordt de marktwaarde van een huurwoning op 95% gesteld. Voorstel is om dit beleid ook bij de WOZ-methode te blijven hanteren. Omdat de opstalwaarde van een huurwoning en koopwoning aan elkaar gelijk zijn, betekent dit dat de buurtstraatquote 5% punt naar beneden moet worden bijgesteld om de grondwaarde van een huurwoning te bepalen. Voorstel is om de minimum grondwaarde van 5% te blijven hanteren. Alle buurtstraatquotes van 10% en lager worden dus op 5% gesteld voor huurwoningen.

Ad 3.3 De erfpachtgrondwaarde van alle andere bestemmingen wordt residueel bepaald op basis van actuele marktwaarden en herbouwkosten, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. Als residuele grondwaardebepaling niet mogelijk is, is een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing. Bij de residuele waardebepaling is van toepassing:

- ***a) de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;***
- ***b) de minimale erfpachtgrondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;***
- ***c) voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats en voor WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing;***
- ***d) de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens.***

Voor alle andere bestemmingen is het vooralsnog niet mogelijk om op basis van het WOZ-waarde van courante niet-woonbestemmingen een generieke methode te vinden. Er kan daarom geen WOZ-methode zoals bij wonen toegepast worden. Om die reden wordt de huidige wijze van erfpachtgrondwaardebepaling voor niet-wonen gehandhaafd waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de actuele marktwaarde te verminderen met de genormeerde stichtingskosten, waarbij de stichtingskostenreferenties éénmaal per jaar worden herijkt. Het uitgangspunt voor de bepaling van de actuele marktwaarde is de fictie nieuwbouw. Ook bij de bepaling van de opstalwaarde uitgegaan wordt van nieuwbouwkwaliteit.
Net als in het beleid voor nieuwe uitgiften is een minimale grondwaarde van toepassing. Deze minimale grondwaarde is aangepast omdat het bebouwde grond betreft en deze niet BTW-belast wordt geleverd.

De vaste grondwaarden (van toepassing voor sociaal maatschappelijke bestemmingen) en minimale grondwaarden zullen jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie.

Ad 3.4 De grondwaarde wordt gedeprecieerd met 10% vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij contract wijzigingen. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde.

De GWC is ingegaan op de afslagen die deskundigen[1] hanteren maar ook over de afslagen van de gemeente. Daarbij hebben zij woorden gebruikt zoals: niet terecht, onberedeneerd, discutabel en subjectief. De GWC heeft de gemeente geadviseerd niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen.

Tegelijkertijd dringt de GWC wel aan op het geven van een vergelijkbare korting bij het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht omdat erfpachters deze kortingen in het huidige systeem krijgen en zonder deze korting overstap naar eeuwigdurende erfpacht zo onaantrekkelijk zal zijn dat niemand overstapt.

Het college maakt onderscheid in enerzijds depreciatie die hoort bij de methode van grondwaardebepaling en anderzijds een korting die wordt gegeven op het moment dat erfpachters besluiten om vanuit het bestaande stelsel over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze overstappremie wordt opgenomen in de Overstapregeling, de depreciatie maakt onderdeel uit van het beleid Grondwaardebepaling.

De depreciatie in het huidige grondprijsbeleid is op 7 december 2010 (BD2010-008294) door het college van B&W vastgesteld op 25% en onderbouwd met de argumentatie:

- dat de grondwaardebepaling van bebouwde en bestaande erfpachtrechten gebaseerd is op de waarde van bouwrijpe grond (nieuwbouwgrondprijzen)
- en dat daarom een afslagaftrek van 15% wegens de bebouwde situatie en van 10% vanwege de bestaande contractrelatie billijk is.

Met de WOZ-methode wordt de waarde van de bebouwde grond bepaald en dat betekent dat het onlogisch is om in de depreciatie een afslag van 15% te hanteren die was bedoeld om de grondwaarde van bouwrijpe grond om te zetten naar de grondwaarde van bebouwde grond. Er is echter nog steeds wel sprake van een bestaande contractrelatie waardoor het logisch is om die component van de depreciatie in stand te laten.

Om die reden kiest het college er voor om uit te gaan van een depreciatie van 10% voor de grondwaardebepaling met de WOZ-methode. Voor erfpachters die gebruik maken van de Overstapregeling is naast de grondwaardepaling en de depreciatie van 10% ook de overstappremie van belang. Tezamen leiden die tot de aanbieding.

Ad 3.5 Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom is gelijk aan de wijze die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht, zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald bij het vaststellen van het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Tenzij een besluit van het college of de Algemene Bepalingen anders bepalen, is het voorstel het canonpercentage ook bij bestaande rechten van toepassing te verklaren. Onderdeel van het

[1] De deskundigen die in het kader van de canonherziening bij einde tijdvak opdracht krijgen de canon te bepalen.

canonpercentage is de disconteringsvoet welke wordt gebruikt bij het bepalen van de afkoopsom. Door al deze parameters gelijk te houden ontstaan er geen moeilijk uitlegbare verschillen in canon en/of afkoopsom.

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom.

Ad 4. Kennis te nemen van de "Buurtstraatquota-bandbreedtekaart"
Het is op dit moment niet mogelijk de buurtstraatquote exact te bepalen omdat daarvoor eerst de herbouwkosten en de verouderingsfactor opnieuw moet worden bepaald. Deze wijzigingen naar aanleiding van het advies van Ortec Finance zijn nog niet volledig uitgevoerd en het is daardoor nu niet mogelijk de definitieve buurtstraatquotes te geven.

Aan de andere kant is het wel noodzakelijk tijdens de inspraak van de Overstapregeling inzicht te geven in de buurtstraatquotes omdat hiermee, op basis van de WOZ-waarde, de canon en daarmee de overstapkosten kunnen worden uitgerekend. Om die reden kiest de gemeente er voor om bij de inspraak over de Overstapregeling een bandbreedte te geven van buurtstraatquote. Bij de besluitvorming over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" zal de lijst met exacte buurtstraatquotes worden vastgesteld en openbaar worden gemaakt.

Ad 5. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode

OPMERKING VOOR HET BT: op basis van de voorlopige berekening van de nieuwe verouderingsfactor zal er een korte notitie worden aangeleverd voor het BT van 12 december. In die notitie zal worden ingegaan op de verschillen tussen de WOZ-methode en het huidige grondprijsbeleid op basis van Amsterdamse gemiddelden. Die notitie zal de tekst hieronder ondersteunen. De verschillen en percentages in de tekst hieronder zijn nog afhankelijk van de uitkomsten van de op te stellen notitie.

Op basis van de bandbreedte van de buurtstraatquote kunnen de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid en de WOZ-methode in beeld gebracht. Dat kan nu alleen op hoofdlijnen omdat de verschillen mogelijk wijzigen op basis van de buurtstraatquote die na verwerking van de adviezen van Ortec Finance wordt bepaald. Desalniettemin vindt de gemeente het belangrijk om in hoofdlijnen in te gaan op de huidige verschillen. De WOZ-methode voor woningen leidt tot een fijnmaziger en objectievere grondwaardebepaling. Doordat het veel fijnmaziger is zeggen de gemiddelde verschillen tussen de methodieken nog maar weinig voor de verschillen op individueel niveau. De grondwaarde kan zowel hoger of lager zijn op individueel niveau.

De vergelijking wordt gemaakt door het effect van het huidige grondprijsbeleid en de WOZ-methode inzichtelijk te maken voor een voortdurende erfpachtrecht. Op deze manier is alleen het effect van de methode van grondwaardebepaling inzichtelijk zonder het effect van het verschil tussen een eeuwigdurend en voortdurende erfpacht.
Bij de vergelijking is uitgegaan van het canonpercentage van 3% (welke vanaf 1 juli 2017 van toepassing wordt op de erfpachtrechten met de AB2000, conform collegebesluit van 27 september 2016, nr. ZD2016-007052) en een disconteringsvoet van 4,5% voor de berekening

van de afkoopsom voor 50 jaar. De depreciatie is 10%. De hoofdlijn van de conclusie over de prijsverschillen is hieronder bij Ad 5.1 t/m 5.3 weergegeven.

5.1 Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 30% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 5% lager. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen;

- ***voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 10% lager en de canon circa 23% hoger;***
- ***voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom 50 jaar gemiddeld genomen circa 40% hoger en is de canon gemiddeld circa 90% hoger.***

5.2 Ondanks de hogere grondwaarde op basis van de WOZ-methode valt de afkoopsom voor meergezinswoningen lager uit, de canon is wel hoger.

5.3 Voor de eengezinswoningen worden op basis van de WOZ-methode de afkoopsom en de canon hoger.

De verschillen worden verklaard door:

- in de WOZ-methode wordt uitgegaan van het prijspeil 2014 (WOZ 2015) voor de bepaling van de marktwaarde, in het huidige grondprijsbeleid is het prijspeil 1 april 2016. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere marktwaarde in de WOZ methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- een verschil in herbouwkosten die in de WOZ-methode gedifferentieerd is naar woningtypologieën en grootte versus de stichtingskosten nieuwbouw voor één type meergezinswoning en één type eengezinswoningen. Hierdoor zijn de herbouwkosten gemiddeld lager bij de WOZ-methode. Gemiddeld genomen leidt dit tot lagere opstalwaarde (en dus een hogere grondwaarde) in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- de verouderingsfactor die in de WOZ-methode wordt toegepast om de opstalwaarde te bepalen. In het huidige grondprijsbeleid wordt geen correctie voor veroudering gedaan. Gemiddeld genomen leidt dit tot lagere opstalwaarde (en dus een hogere grondwaarde) in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- bij de WOZ-methode wordt de grondwaarde van bebouwde grond bepaald, in het huidige grondprijsbeleid wordt de waarde van bouwrijpe grond, welke BTW belast is, als uitgangspunt genomen. Gemiddeld genomen leidt dit tot een hogere grondwaarde in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- de afkoopsom wordt in de WOZ-methode gebaseerd op de netto contante waarde van de canoninkomsten voor 50 jaar. In het huidige grondprijsbeleid is de afkoopsom gelijk aan de grondprijs. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere afkoopsom in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- een wijziging van de depreciatie van 15% naar 10% omdat sloopkosten al zijn opgenomen in de herbouwkosten. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere raming van de sloopkosten en daarmee tot een hogere grondwaarde in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid.

Op de wat langere termijn zal de WOZ-methode niet altijd op dezelfde wijze afwijken van het huidige Grondprijsbeleid. Doordat de WOZ-methode een prijspeil met bijna twee jaar verschil heeft ten opzichte van de huidige methode in het Grondprijsbeleid zal het verschil erg afhankelijk zijn van de marktontwikkeling in die periode. In een stijgende markt komt de WOZ-methode relatief lager uit dan wanneer de methode zou zijn toegepast op actuele marktwaarde en andersom. Zonder de marktontwikkeling van de afgelopen twee jaar zou

de WOZ-methode aanmerkelijk hoger uitkomen dan de wijze van grondprijsbepaling in het huidige Grondprijsbeleid.

De WOZ-methode, die voortkomt uit het advies van de GWC, is fijnmaziger en bijna compleet dekkend over de stad. De methode is daarmee consistenter en veelomvattender dan de huidige methode die de gemeente hanteert. Daarmee voldoet de methode aan de wens van de gemeente om een helder en transparant stelsel in te richten. Er is een aantal belangrijke voordelen van de voorgestelde methode van grondwaardebepaling boven de huidige methode:

- Voor het grootste deel kan de grondwaarde, en daarmee de canon en afkoopsom, systematisch worden bepaald. Dit bevordert de objectiviteit en minimaliseert de hoeveel capaciteit die nodig is om de grondwaarde te bepalen.
- De voorgestelde methode kent een veel kleinere korrelgrootte (circa 5.000 buurtstraten versus circa 265 buurten in het Grondprijsbeleid 2016). Hierdoor wordt er meer recht gedaan aan de locatiekenmerken en is de grondwaarde een betere inschatting van de waarde van de locatie.
- In de voorgestelde methode vormt de WOZ-waarde een uitgangspunt. De WOZ-waarde is een marktwaarde waar de erfpachter bezwaar heeft kunnen maken. Daarnaast wordt op de wijze van waardebepaling toezicht gehouden door de waarderingskamer. De laatste is een landelijke instelling en staat geheel los van de gemeente Amsterdam en haar belangen.
- De wijze van bepaling van de grondwaarde, canon en afkoopsom is geadviseerd door een onafhankelijke commissie (de GWC).
- De WOZ-methode is daarmee fijnmaziger en objectiever dan de huidige wijze van grondwaardebepaling.

Ad 6 en 7. Geheimhouding op te leggen tot xx januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur
Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot xx januari 2017 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: BA, DJZ en DMC: *VOLGT*

Buiten de gemeente: n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO 8 februari 2017, ter bespreking en kennisneming.

Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zullen het beleid grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd op

het moment dat de raad de Overstapregeling ter vaststelling krijgt voorgelegd. Na verwerking van de inspraak over de Overstapregeling legt het college de Overstapregeling samen met het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid voor aan de raadscommissie RO, ter advisering aan de raad, en vervolgens aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Financiële onderbouwing

VOLGT

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking:
- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking:
- Persbericht.
- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd

1. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
2. Kaart met overzicht Buurtstraatquote-bandbreedtes (*NB. volgt bij stukken voor BT 12 december 2016*)
3. De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode (*NB. volgt bij stukken voor BT 12 december 2016*).
4. Rapport Ortec "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" (*NB. niet aangeleverd voor BT 14 november; zat reeds bij stukken voor BT 31 oktober*).

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)