Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
2 mei 2017

KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **CONCEPT VOOR BT 18 APRIL 2017**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Inzake het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (hierna: beleid Grondwaardebepaling):
   1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: Overstapregeling) en het beleid Grondwaardebepaling.
   1.2. In te stemmen met het voorleggen van het beleid Grondwaardebepaling aan de gemeenteraad op het moment dat de Overstapregeling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Inzake de aanpassingen die zijn gedaan in het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling, dat tijdens de inspraak over de Overstapregeling ter informatie voorlag:
   2.1. Kennis te nemen van de belangrijkste aanpassingen en het effect dat ze hebben op de hoogte van de buurstraatquote, zijnde:
      2.1.1. Als vertrekpunt voor het bepalen van de buurstraatquote de laagste WOZ waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 nemen.
      2.1.2. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde.
      2.1.3. Opnemen hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
      2.1.4. Aanpassen opstalwaarde vanwege technische aanpassingen.
      2.1.5. De buurtstraatquote alleen baseren op de individuele grondquote van volledig afgeronde woningen.
      2.1.6. Een bovengrens voor de buurstraatquote hanteren van 49%.
   2.2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de aanpassingen in het beleid Grondwaardebepaling.

3. Inzake de adviezen van Ortec Finance:
   3.1. Kennis te nemen van de belangrijkste conclusies en adviezen, die zij hebben gegeven op eerdere versies van het beleid Grondwaardebepaling, zijnde:
      3.1.1. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
      3.1.2. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de Grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
      3.1.3. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de

Grondwaardecommissie de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;

3.1.4. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de Grondwaardecommissie is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden;

3.1.5. 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.

3.1.6. het is niet mogelijk om op basis van de WOZ-gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen.

3.1.7. het effect van veroudering neemt toe naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat.

3.2. In te stemmen met het niet opnemen van een verouderingsfactor wat gemiddeld genomen leidt tot lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden.

4. In te stemmen met het beleid Grondwaardebepaling, waarin staat hoe de erfpachtgrondwaarde, en de daarop gebaseerde canon en afkoopsom, wordt bepaald voor reeds uitgegeven voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid Grondwaardebepaling zijn:

4.1. Het beleid geldt voor alle reeds in erfpacht uitgegeven rechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam;

4.2. De grondwaarde wordt residueel bepaald, waarbij de grondwaarde het verschil is tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen;

4.3. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

4.3.1. de WOZ waarde op de WOZ beschikking van het voorgaande jaar (met peildatum van een jaar eerder). Als eenmalige uitzondering hierop wordt in 2017 de laagste WOZ waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 gebruikt;

4.3.2. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;

4.3.3. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object in een buurtstraat;

4.3.4. 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 de genormeerde opstalwaarde van een object;

4.3.5. op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad;

4.3.6. de buurtstraatquote bedraagt minimaal 5% en maximaal 49%;

4.3.7. 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;

4.3.8. de buurtstraatquote wordt jaarlijks opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde genormeerde opstalwaarden.

4.4. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming wordt op basis van maatwerk bepaald aan de hand van actuele marktwaarden en genormeerde opstalwaarden, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

4.4.1. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks genormeerd bepaald;

4.4.2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;

4.4.3. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats;

4.4.4. voor Warmte Koude Opslag (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing;

4.4.5. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens.

4.5. De grondwaarde van erfpachtrechten met een woon- en met een niet-woonbestemming wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10%. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde vormt de basis voor bepaling van de erfpachtkosten bij wijzigingen.

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

5. Inzake de notitie Toelichting op herbouwkosten bij residuele grondwaardebepaling:

5.1. Kennis te nemen van de toelichting op de herbouwkosten behorende bij de residuele grondwaardebepaling van woningen, op basis waarvan de buurtstraatquotes zijn bepaald.

5.2. In te stemmen met verzenden van de notitie naar de gemeenteraad als achtergrondinformatie bij het beleid Grondwaardebepaling.

6. Kennis te nemen van de lijst van buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen.

7. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn:

7.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 10% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 20% lager.

7.2. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen:

7.2.1. voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 24% lager en de canon circa 4% hoger;

7.2.2. voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 14% hoger en is de canon gemiddeld circa 58% hoger.

8. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten x tot en met xx worden voorgelegd, met dien verstande dat:

9. Geheimhouding op te leggen tot x mei 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.

10. In te stemmen met het openbaar maken per x mei 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Om bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen heeft de gemeente het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten opgesteld. Dit beleid geldt voor tijdelijke, eeuwigdurende en voortdurende erfpachtrechten en bij overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het beleid is gebaseerd op het advies van de Grondwaardecommissie. De gemeente heeft de versie die voor de inspraak bekend is gemaakt extern laten toetsen. Het beleid is daarna op enkele aspecten aangepast naar aanleiding van reacties die tijdens de inspraak over de Overstapregeling zijn gemaakt. Het beleid Grondwaardebepaling wordt het tegelijk met de Overstapregeling en het aanvullend erfpachtbeleid aan de gemeenteraad voorgelegd.

Wettelijke grondslag

'Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub e: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van het beleid Grondwaardebepaling is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter vaststelling.

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 op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (hierna: GWC) ingesteld om te

adviseren over de beste methode voor het vaststellen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. Op 18 juni 2015 heeft de GWC haar advies "Schoon schip" aan de gemeente gepresenteerd. In de In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 hierop 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 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.

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 de 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 beleid Grondwaardebepaling. Zodra deze is vastgesteld komt het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten zoals dat tot nu toe van toepassing was te vervallen.

Op 20 december 2016 heeft het college de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vrijgegeven voor inspraak (nr. ZD2016-009442). Tegelijkertijd heeft het college ingestemd met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009443) en het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009445). Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid zijn niet ter inspraak voorgelegd, maar werden als achtergrondinformatie aan insprekers beschikbaar gesteld, zodat insprekers zich een volledig beeld konden vormen. Deze drie collegebesluiten zijn besproken in de raadscommissie RO van 8 februari 2017. De inspraak over de Overstapregeling heeft plaatsgevonden van 9 januari t/m 19 februari 2017.

Tegelijk met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan het college op 2 mei 2017 ook de volgende besluiten voorgelegd:

- "Instemmen met de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht".
- "Instemmen met het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten."

Na besluitvorming door het college worden deze drie voorstellen aan de raadscommissie RO en de raad ter instemming voorgelegd.

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 1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling.
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 voor nieuwe uitgiften voorziet niet in beleid om de erfpachtgrondwaarde te bepalen voor een reeds in erfpacht uitgegeven recht (een zogenaamd bestaand recht), die nodig is bij wijzigingen van dat recht. Het huidige grondprijsbeleid voor bestaande voortdurende rechten voorziet niet in het bepalen van de erfpachtgrondwaarde van een reeds bestaand eeuwigdurend erfpachtrecht.

Het beleid Grondwaardebepaling is opgesteld om te worden toegepast in drie situaties, in geval van:
1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. wijziging van een bestaand erfpachtrecht, waaronder het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties;
3. conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend recht van erfpacht.

Ad 1.2. In te stemmen met het voorleggen van het beleid Grondwaardebepaling aan de gemeenteraad op het moment dat de Overstapregeling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.
Het college kiest er voor om het beleid Grondwaardebepaling tegelijk met de Overstapregeling en het Aanvullend Beleid ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. Het beleid Grondwaardebepaling is de uitwerking van het advies van de GWC.
Na vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling komt het huidige beleid voor de grondwaardebepaling van bestaande voortdurende erfpachtrechten, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1174), 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. 1. Kennis te nemen van de aanpassingen die zijn gedaan in het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling, dat tijdens de inspraak over de Overstapregeling ter informatie voorlag.

Ad 2.1.1. Als vertrekpunt voor het bepalen van de buurstraatquote de laagste WOZ waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 nemen.

In de Overstapregeling die in de inspraak voorlag was opgenomen dat bij tussentijds overstappen de WOZ van 2 jaar eerder wordt gehanteerd. Voor tussentijds overstappen in 2017 werd echter een uitzondering gemaakt: hiervoor gold de WOZ-waarde met peildatum 2014. Op basis van de WOZ waarden van 2014 zijn de residuele grondwaarden op objectniveau bepaald en via de individuele grondquote vervolgens gemiddeld in een buurtstraatquote.

Richting erfpachters is deze keuze als voordelig gepresenteerd, omdat de WOZ met peildatum 2015 gemiddeld 9% hoger ligt. Er is echter een aantal erfpachters voor wie de WOZ-waarde met peildatum 2015 lager uitvalt dan die van 2014. Zij hebben dus een nadeel van deze keuze. Omdat het de bedoeling van de keuze voor 2014 was om de erfpachter een voordeel te geven is daarom in het aangepaste beleid Grondwaardebepaling de WOZ van 2015 gehanteerd voor de bepaling van de buurtstraatquotes als deze voordeliger is dan die van 2014. Het kiezen voor de laagste WOZ-waarde betekent een voordeel voor de betreffende erfpachter en dus een financieel nadeel voor de gemeente.

Ongeveer 2.000 eengezinswoningen (5% van het totaal aantal eengezinswoningen die in aanmerking komen voor overstap) hebben een lagere WOZ-waarde 2015 dan 2014. Gemiddeld genomen is het verschil € 32.000 per woning. Dit betekent dat de WOZ-waarde van eengezinswoningen door de laagste van 2014 of 2015 te nemen met ongeveer € 60 miljoen daalt. Ongeveer 15.000 meergezinswoningen (10% van het totaal aantal meergezinswoningen die in aanmerking komen voor overstap) hebben een lagere WOZ-waarde 2015 dan 2014, waarbij het gemiddelde verschil € 8.000 per woning is. Hierdoor daalt de totale WOZ-waarde van de meergezinswoningen met € 120 miljoen.

Daar waar meerdere objecten binnen één buurtstraat een lagere WOZ-waarde 2015 hebben zal dit ook een drukkend effect hebben op de buurtstraatquote en daarmee op de erfpachtgrondwaarde van alle woningen in die buurtstraat. In totaal worden de buurtstraatquotes van circa 1.300 buurtstraten lager. Ook worden in circa 100 buurtstraten de buurtstraatquotes hoger. Dit laatste komt doordat de gewijzigde woningtypen in 2015 tot lagere opstalwaarden kunnen leiden en dus tot een hogere buurtstraatquote. Het effect is op de buurtstraatquotes is echter beperkt. De gemiddelde buurtstraatquotes voor zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen dalen met enkele tiende van procentpunten.

Ad 2.1.2. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde.
De funderingskosten waren niet meegenomen in de opstalwaarde en daarmee niet in de buurtstraatquote tijdens de inspraak, met als argument dat de fundering kan worden hergebruikt. Veel insprekers hebben aangegeven dit oneerlijk te vinden. Er is daarom aan het externe bouwkostenbureau gevraagd de funderingskosten in beeld te brengen voor meergezinswoningen en eengezinswoningen bij de verschillende woninggrootten. Deze zijn vervolgens verwerkt in de opstalwaarden en buurtstraatquotes. Door het opnemen van de funderingskosten is de opstalwaarde gestegen en dalen de buurtstraatquotes. Het effect van deze maatregel is grofweg:

- De gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen daalt van 30 % naar 28%
- De gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen daalt van 37 % naar 33%
- Dit effect is groter bij kleine en goedkope woningen dan bij grote en duurdere woningen.

Ad 2.1.3. Opnemen hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
In de opstalwaarde, die opgenomen was in het beleid Grondwaardebepaling dat tijdens de inspraak dat tijdens de inspraak ter informatie vrijgegeven was, is een toeslag voor extra kwaliteit gehanteerd voor duurdere woningen en een afslag voor goedkopere woningen. Met deze toeslag wordt het kwaliteitsverschil tussen een goedkopere en een duurdere woning beprijsd (duurdere woningen kennen een gemiddeld genomen duurder materiaalgebruik) ten opzichte van de gemiddeld berekende woning. Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde gemiddelde marktwaarde kregen een kwaliteitstoeslag van € 4 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde in het beleid Grondwaardebepaling dat tijdens de inspraakperiode vrijgegeven is. Goedkopere woningen kregen een kwaliteitsafslag van € 3 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² lagere WOZ-waarde. Deze toeslag is deels arbitrair en een hogere kwaliteitstoeslag is goed te beargumenteren en daarmee verdedigbaar. Woningen met een hogere WOZ-waarde hebben over het algemeen een hoger afwerkingsniveau én hogere bijkomende kosten (kosten voor bijvoorbeeld architect en leges, maar ook voor risico-opslagen). In het aangepaste beleid Grondwaardebepaling is daarom uitgegaan van een hogere kwaliteitstoeslag, namelijk € 12 per m² (totaal € 16 per m²) op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde bij duurdere woningen en zonder de kwaliteitsafslag voor elke € 100 per m² lagere WOZ-waarde bij goedkopere woningen. Het effect van deze maatregel is grofweg:

- De gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen daalt van 30 % naar 27 %
- De gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen daalt van 37 % naar 35%
- Het effect is groter op duurdere woningen omdat hun herbouwkosten sterker stijgen waardoor de BSQ sterker daalt.

Ad 2.1.4. Aanpassen opstalwaarde vanwege technische aanpassingen.
Bij de buurtstraatquotes die tijdens de inspraak voorlagen zijn voor de bepaling van de opstalwaarde per woningtype curves gemaakt waaruit duidelijk wordt dat de kosten per m² voor een grote woning lager zijn dan voor een kleine woning. Dit is gebaseerd op de idee dat in een kleine en een grote woning grotendeels gelijke voorzieningen aanwezig zijn (beide hebben één meterkast, één ontsluiting etc.). Insprekers gaven aan vooral de herbouwkosten van grote woningen niet als reëel te herkennen.

Dit gaf aanleiding om nog eens goed naar het afwerkingsniveau te kijken dat is opgenomen in de opstalwaarde. Het afwerkingsniveau zoals dat opgenomen is in de opstalwaarde is als standaard te bestempelen voor nieuwbouwwoningen en er is gezocht naar een iets hoger afwerkingsniveau om daarmee tegemoet te komen aan de erfpachters, die aangeven dat investeringen in de woning onterecht afgeroomd zouden worden. In de opstalwaarden die nu onderdeel zijn van het aangepaste beleid Grondwaardebepaling zijn kostenposten opgenomen voor vloer-, plafond- en wandafwerking en kosten voor dakterras en/of tuin bij eengezinswoningen.

Daarnaast is de projectgrootte van grote eengezinswoningen naar beneden bijgesteld, waardoor de opstalwaarde toeneemt; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen. Tot slot is in de opstalwaarde van eengezinswoningen een deel van de kosten voor het realiseren van een kopgevel verwerkt, omdat hier te weinig rekening mee gehouden was.

Het effect van deze technische aanpassingen op de buurtstraatquotes is grofweg:

- De gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen daalt van 30% naar 27%
- De gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen daalt van 37% naar25%.

Ad 2.1.5. De buurtstraatquote alleen baseren op de individuele grondquote van volledig afgeronde woningen.
In het 'beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' is opgenomen dat de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald op basis van woningen met volledig afgeronde bebouwingen. Van woningen die na peildatum 1-1-2014 zijn opgeleverd kan logischerwijs geen erfpachtgrondwaarde worden bepaald. Op 1-1-2014 was de bebouwing immers nog niet afgerond. In de berekeningen voor de BSQ's waren deze woningen echter wel en dus onterecht meegenomen. Deze woningen zijn nu uit de berekeningen verwijderd.
Het effect van deze aanpassing op de gemiddelde BSQ is zeer beperkt. Wel vallen voor enkele buurtstraten de BSQ's weg doordat het aantal referenties om de BSQ te bepalen te weinig is. Dat zal bij de definitieve vaststelling dus in een beperkt aantal gevallen leiden tot reacties dat erfpachters eerst wel en nu geen BSQ meer hebben.

Ad 2.1.6. Een bovengrens voor de buurtstraatquote hanteren van 49%.
Tijdens de in de inspraak vrijgegeven buurtstraatstraatquotes gold voor circa 6% van de erfpachters een buurstraatquote hoger dan 60%. Toch ging veel van de discussie in en rond de inspraak over de extreme uitschieters van 70% en 80%. Naast een ondergrens in de buurstraatquote van 5% (terwijl de berekeningen soms lager uitkomen) geldt in het voorliggende beleid Grondwaardebepaling ook een bovengrens van 49% waardoor extremen niet meer voor komen.

Het aftoppen van de buurstraatquote op maximaal 49% leidt ertoe dat bij circa 1.200 woningen de buurstraatquote verlaagd wordt naar 49%.Voor deze erfpachters gezamenlijk betekent dit een dat hun residuele grondwaarde in totaal circa € 145 miljoen lager ligt dan zonder aftopping het geval zou zijn. Zonder aftopping is de totale residuele grondwaarde van circa € 774 miljoen en door de bovengrens van 49% wordt hun totale residuele grondwaarde € 629 miljoen.

Ad 2.2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de aanpassingen in het beleid Grondwaardebepaling.
Voor alle aanpassingen onder beslispunt 2.1 is het gezamenlijke effect op de hoogte van de buurtstraatquotes en de gemeentelijke opbrengsten inzichtelijk gemaakt. Alle verschillen zijn weergegeven ten opzichte van de voorstellen en berekeningen zoals die in de inspraak vrijgegeven zijn.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de onderzochte aanpassingen gezamenlijk zorgen voor een daling van de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen van 30% naar 23% en bij eengezinswoningen van 37% naar 21%. Deze verlaging van de buurtstraatquotes leidt tot een daling van de toekomstige gemeentelijke inkomsten van grofweg € 600 miljoen. De aanvankelijk door Rebel geraamde gemeentelijke inkomsten indien alle erfpachters in 2017 tussentijds overstappen zakken daarmee van € 3.374 miljoen naar circa € 2.760 miljoen voor de komende 100 jaar. Dit betekent dat wanneer iedereen in

2017 tussentijds overstapt naar het eeuwigdurende stelsel de inkomsten voor de gemeente 36% lager zijn ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel. In het rapport van Rebel lag dit verschil op 22%.
Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillen.

	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen
Gemiddelde BSQ bij inspraak	30%	37%
Gemiddelde BSQ na aanpassingen	23%	21%
Hoogste BSQ bij inspraak	60%	80%
Hoogste BSQ na aanpassingen	50%	67%
Aantal woningen met BSQ>60% bij inspraak	0	2.000
Aantal woningen met BSQ>60% na aanpassingen	0	600

Verder valt het volgende op:

- Bij meergezinswoningen dalen de gemiddelde buurtstraatquotes sterker bij woningen met een hoge WOZ-waarde.
- Bij eengezinswoningen is de daling van de buurtstraatquote over alle WOZ categorieën nagenoeg gelijk.
- Het aandeel woningen met een buurtstraatquote tussen de 5% en 10% stijgt bij zowel de meergezinswoningen (van 25% naar 32%) als de eengezinswoningen (van 1% naar 29%).
- Het aandeel woningen met een buurtstraatquote van meer dan 40% daalt aanzienlijk, bij meergezinswoningen van 23% naar 5% en bij eengezinswoningen van 35% naar 12%.

Ad 3.1. Kennis te nemen van de belangrijkste conclusies en adviezen van Ortec Finance die zij hebben gegeven op eerdere versies van het beleid Grondwaardebepaling.
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 woningen zijn meer dan 4.600 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, zijn bepaald na uitvoerige analyse van de buurtstraatquotes en zorgen voor betrouwbare en consistente quotes.

De uitwerking en de rekenregels zijn voorgelegd aan adviesbureau Ortec Finance met de vraag of de uitwerking een consistente, verdedigbare en logische invulling is van het advies van de GWC. Ortec heeft vervolgens drie adviezen aan de gemeente uitgebracht, namelijk:

1. "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" van 19 oktober 2016;
2. "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" van 30 november 2016;
3. "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" van 30 november 2016.

Over de keuze van de buurtstraat als niveau van grondwaardebepaling is het advies van Ortec van 19 oktober 2016 positief. De door de gemeente gebruikte herbouwwaarden zijn echter aanmerkelijk lager dan de bouwkosten waarvan de GWC is uitgegaan en Ortec adviseert dit te motiveren. Een belangrijke consequentie van hogere bouwkosten is dat de

verouderingsfactor niet meer met de juiste uitgangspunten is bepaald en deze opnieuw bepaald zou moeten worden. Samenvattend zijn de conclusies:

3.1.1 de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
3.1.2 de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de GWC is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
3.1.3 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;
3.1.4 de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de 2.1.4 GWC is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden;
3.1.5 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.
3.1.6 het is niet mogelijk om op basis van de WOZ-gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen.
3.1.7 het effect van veroudering neemt toe naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat.

De verschillen tussen de herbouwkosten zoals deze door de gemeente zijn bepaald en de bouwkosten zoals deze door de GWC zijn toegepast voor Amsterdam, ontstaan omdat de gemeente bij de bepaling van de vervangingswaarde uitgaat van onder andere het volgende:

- opslag wegens bouwen in stedelijk gebied
- bijkomende kosten (honoraria en heffingen)
- BTW over de herbouwkosten en de bijkomende kosten

De gemeente ziet geen reden om deze kosten niet op te nemen in de vervangingswaarde. Het betreffen kosten waarmee de erfpachter daadwerkelijk wordt geconfronteerd bij het vervangen van de opstallen.
Naar aanleiding van het advies van Ortec zijn de herbouwkosten voor een deel afhankelijk gemaakt van de WOZ-waarde per m². Op deze manier zal aan het advies van de GWC om de kwaliteit een rol te laten spelen in de herbouwkosten worden voldaan.

Naar aanleiding van het advies van 19 oktober 2016 is aan Ortec gevraagd de verouderingsfactor te berekenen op basis van de WOZ, zoals door Ortec geadviseerd. Ortec is in haar rapport tot de conclusie gekomen dat het niet mogelijk is een verouderingsfactor te bepalen op basis van de WOZ-gegevens van Amsterdam, maar dat er wel een nieuwe verouderingsfactor kan worden bepaald door de oorspronkelijke verouderingsfactor aan te passen voor hogere herbouwbouwkosten.

Ortec heeft een nieuwe verouderingsfactor bepaald door de bouwkosten naar boven bij te stellen in het oorspronkelijke model. Dit levert volgens Ortec betrouwbare resultaten op. Het gebruik van deze verouderingsfactor bij het bepalen van de buurtstraatquotes leidt in de

ogen van de gemeente echter tot lage opstalwaarde en daarmee tot hoge grondwaarden die moeilijk of niet uitlegbaar zijn.

Ad 3.2. In te stemmen met het niet opnemen van een verouderingsfactor wat gemiddeld genomen leidt tot lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden.
Achter het laten vervallen van de verouderingsfactor zitten de volgende overwegingen:

- De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag resultaten die aansloten bij het doel van de verouderingsfactor;
- De gemeente had niet verwacht dat Ortec zou concluderen dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet bij de door de gemeente gehanteerde hogere herbouwkosten;
- De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij de opstalwaarden die de gemeente realistisch acht;
- Het nu vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden.

Op basis van de verouderingsfactor uit het GWC-advies heeft de gemeente aanvankelijk de buurtstraatquotes bepaald. Deze gaven een voorspelbaar en logisch beeld van grondwaarden over de stad. De oorspronkelijke verouderingsfactor levert consistente en uitlegbare buurtstraatquotes op en de verouderingsfactor lijkt daarmee zijn werking en nut te bewijzen. De gemeente werd dan ook verrast door de conclusie van Ortec dat de verouderingsfactor niet bruikbaar was vanwege de door de gemeente gehanteerde (hogere) herbouwkosten.
De gemeente is van mening dat veroudering een rol zou moeten spelen bij de bepaling van de opstalwaarde in de residuele grondwaardeberekening en heeft om die reden Ortec gevraagd de verouderingsfactor te bepalen bij hogere bouwkosten. De verouderingsfactor die Ortec Finance adviseert op basis van de hogere bouwkosten levert echter onrealistisch lage opstalwaarden op in Amsterdam. Lage opstalwaarden leveren in de residuele benadering vervolgens hoge grondwaarden op en daarmee hogere canonbedragen.

De gemeente is tot de conclusie gekomen dat er nu geen verouderingsfactor beschikbaar is die aansluit op de Amsterdamse situatie. Het niet toepassen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere grondwaarden en canonbedragen.

Ad 4. In te stemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling, waarin staat hoe de erfpachtgrondwaarde, en de daarop gebaseerde canon en afkoopsom, wordt bepaald voor reeds uitgegeven voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.
In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft, maar dat die 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 zogenaamde 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 erfpachtrecht 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 erfpachtrecht te wijzigen wanneer hij of zij bijvoorbeeld de bestemming en/of de bebouwing wil aanpassen. Bij niet-woonbestemmingen kan het aanpassen van de bebouwing gevolgen hebben voor de canon. Bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht is het nodig de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Dit is aan de orde bij bijvoorbeeld een CHET, 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 woonbestemmingen uitgewerkt tot een methode waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote de grondwaarde kan worden bepaald. Zoals aangegeven in de onderbouwing van beslispunt 3 is in afwijking van het advies van de GWC besloten om de verouderingsfactor niet te hanteren waardoor de grondwaarden gemiddeld genomen lager uitkomen dan met verouderingsfactor.
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 erfpachtrechten met een niet-woonbestemming vindt de grondwaardebepaling vooralsnog plaats op basis van de actuele marktwaarde en de herbouwkosten voor nieuwbouw. Vooralsnog is het niet mogelijk gebleken om voor niet-woonbestemmingen op basis van de WOZ-waarde de grondwaarde te bepalen.

Ad 4.1. Het beleid geldt voor alle reeds in erfpacht uitgegeven rechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam.
PM

Ad 4.2. De grondwaarde 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 de residuele methode uitgangspunt bij de bepaling van de erfpachtgrondwaarde. 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 4.3. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

5.3.1. de WOZ waarde op de WOZ beschikking van het voorgaande jaar (met

peildatum van een jaar eerder). Als eenmalige uitzondering hierop wordt in 2017 de laagste WOZ waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 gebruikt;

5.3.2. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;

5.3.3. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object in een buurtstraat;

5.3.4. 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 de genormeerde opstalwaarde van een object;

5.3.5. op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad;

5.3.6. de buurtstraatquote bedraagt minimaal 5% en maximaal 49%;

5.3.7. 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;

5.3.8. de buurtstraatquote wordt jaarlijks opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde genormeerde opstalwaarden.

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. Vermenigvuldiging van de zogenoemde buurtstraatquote (de gemiddelde grondquote van een bepaalde straat in een buurt) met de WOZ-waarde van een woning bepaalt de uiteindelijke grondwaarde waaruit de erfpachtgrondwaarde en canon kunnen 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 namelijk 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 het erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" heeft, 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 daarmee op 5% gesteld voor huurwoningen.

In het beleid Grondwaardebepaling is de wijze bepaald waarop de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald voor de verschillende bestemmingen. Voor de uitvoering van het beleid is het nodig dat de buurtstraatquote jaarlijks opnieuw wordt berekend, de herbouwkosten worden geactualiseerd, de vaste en minimale prijzen worden geïndexeerd. Ook zullen de referenties voor niet-woon bestemmingen jaarlijks worden geactualiseerd.
De gemeenteraad zal jaarlijks worden geïnformeerd over de actuele buurtstraatquote die wordt bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling.

Ad 4.4. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming wordt op basis van maatwerk bepaald aan de hand van actuele marktwaarden en genormeerde opstalwaarden, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- ***5.4.1. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks genormeerd bepaald;***
- ***5.4.2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;***
- ***5.4.3. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats;***
- ***5.4.4. voor Warmte Koude Opslag (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing;***
- ***5.4.5. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens.***

Voor alle niet-woonbestemmingen is het vooralsnog niet mogelijk om op basis van de WOZ-waarde van courante niet-woonbestemmingen een generieke methode te vinden. Er kan daarom geen WOZ-methode zoals bij woonbestemmingen 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 en 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 wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit.
Net als in het beleid voor nieuwe uitgiften is een minimale grondwaarde van toepassing. De vaste grondwaarden (van toepassing voor maatschappelijke bestemmingen) en minimale grondwaarden zullen jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie.

Ad 4.5. De grondwaarde van erfpachtrechten met een woon- en met een niet-woonbestemming wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10%. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde. De

erfpachtgrondwaarde vormt de basis voor bepaling van de erfpachtkosten bij wijzigingen.
De GWC is ingegaan op de afslagen die deskundigen (deskundigen die in het kader van de canonherziening bij einde tijdvak opdracht krijgen de canon te bepalen) hanteren maar ook op de afslagen van de gemeente. Daarbij heeft de GWC 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 in het huidige systeem afslagen krijgen en zonder deze korting overstap naar eeuwigdurende erfpacht zo onaantrekkelijk kan zijn dat niemand overstapt. Uit de doorrekeningen blijkt dat erfpachters van woningen die in 2017 tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit zullen zijn dan als ze niet zouden overstappen. De inkomsten voor de gemeente zullen voor erfpachters die overstappen op korte termijn ongeveer gelijk en op langere termijn lager zullen uitvallen dan deze zouden zijn in het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
Het aanbod van de gemeente is (gemiddeld genomen) aantrekkelijker voor de erfpachter dan het voortdurende erfpachtstelsel doordat de gemeente naast de depreciatie van 10% uitgaat van een WOZ-waarde die aantrekkelijk is ten opzichte van de huidige marktwaarde.

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 afslag 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 nieuwe methode van grondwaardebepaling.

Ad 4.6. De wijze van het bepalen van het canonpercentage en de afkoopsom zijn gelijk aan de wijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en 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, wordt voorgesteld het canonpercentage ook bij bestaande rechten van toepassing te verklaren. Onderdeel van het canonpercentage is de disconteringsvoet welke wordt gebruikt bij het bepalen van de afkoopsom. Door al deze parameters gelijk te houden ontstaan er geen verschillen in

verhouding canon / afkoopsom ten opzichte van nieuwe uitgiften. In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Aan xxx is toegezegd....

Ad 5.1. Kennis te nemen van de toelichting op de herbouwkosten behorende bij de residuele grondwaardebepaling van woningen, op basis waarvan de buurtstraatquotes zijn bepaald.
Tijdens de inspraak zijn er veel vragen door erfpachters gesteld over de totstandkoming van de opstalwaarde van hun woning, die bij de residuele grondwaardepaling gebruikt is voor de bepaling van de buurtstraatquote. Ook de raad heeft gevraagd om inzicht in deze herbouwkosten. In het beleid wordt de opstalwaarde van woningen beperkt toegelicht, waarin aangegeven wordt dat de opstalwaarde genormeerd wordt bepaald voor circa 15 verschillende woningtypen en dat deze afhankelijk is van woninggrootte, ligging en kwaliteit. Hieruit is niet af te leiden wat de opstalwaarde van een individueel object is. De notitie Toelichting op de herbouwkosten bij residuele grondwaardebepaling gaat dieper in op de bepaling van de opstalwaarde, waardoor voor individuele objecten wel te bepalen is welke opstalwaarde input is geweest voor de buurstraatquote. In de notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op het advies van de Grondwaardecommissie en de toepassing daarvan, de herbouwkosten en de gehanteerde uitgangspunten, de opbouw van de herbouwkosten, de differentiatie van de herbouwkosten, de relatie tussen herbouwkosten en de buurtstraatquotes. Tevens worden de herbouwkosten verduidelijkt met enkele voorbeelden. De bijlagen bevatten overzichten van de hoogte van de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak voor verschillende woningtypen en woninggrootten. Daarnaast zijn de toegepaste correcties voor locatie en kwaliteit in de bijlagen opgenomen. Op basis hiervan is het voor erfpachters mogelijk de door de gemeente gehanteerde herbouwkosten van hun woning te bepalen.

Ad 5.2. In te stemmen met verzenden van de notitie naar de gemeenteraad als achtergrondinformatie bij het beleid Grondwaardebepaling.
Om tegemoet te komen aan de behoefte bij raadsleden en erfpachters om inzicht in de opstalwaarden van woningen, die onderdeel uitmaken van de grondwaardebepaling, wordt voorgesteld de toelichtende notitie als bijlage bij het Beleid Grondwaardebepaling te verzenden aan de raad.

Ad 6. Kennis te nemen van de lijst met bandbreedte van Buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen
Op basis van de rekenregels in beslispunt 4 en het beleid Grondwaardebepaling is een bandbreedte van de buurtstraatquotes bepaald voor meergezinswoningen en voor eengezinswoningen. In verreweg de meeste gevallen zal de buurtstraatquote na de inspraak over de Overstapregeling binnen de nu gestelde bandbreedte vallen.

Ad 7. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige

grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn:

Ad 7.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 10% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 20% lager.

Ad 7.2. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen:

7.2.1 voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 24% lager en de canon circa 4% hoger;

7.2.2 voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 14% hoger en is de canon gemiddeld circa 58% hoger;

Op basis van de bandbreedte van de buurtstraatquote kunnen de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid en de WOZ-methode in beeld worden gebracht. Dat kan nu alleen op hoofdlijnen omdat de buurtstraatquote na analyse nog kan wijzigen. 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 over 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 voortdurend 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 weergegeven.

De verschillen worden verklaard door:

- het feit dat in de WOZ-methode wordt uitgegaan van het prijspeil 2014 (WOZ van belastingjaar 2015) voor de bepaling van de marktwaarde en 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 zijn naar woningtypologieën en grootte versus de stichtingskosten nieuwbouw voor één type meergezinswoning en één type eengezinswoningen in het huidige grondprijsbeleid. Hierdoor zijn de herbouwkosten gemiddeld lager bij de WOZ-methode. Gemiddeld genomen leidt dit tot een 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 een 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 25% 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.

De WOZ-methode zal 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 4.600 buurtstraten versus circa 265 buurten in het Grondprijsbeleid 2016). Hierdoor wordt er meer recht gedaan aan de locatiekenmerken en is de grondwaarde een betere bepaling 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 8 en 9. Geheimhouding op te leggen tot x mei 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 x mei 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 op 24 mei 2017, ter advisering aan de raad.
Gemeenteraad op 7 juni 2017.

Financiële onderbouwing

De financiële effecten zijn toegelicht onder beslispunt 4 en 7.

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. De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode
3. Lijst met buurtstraatquotes.
4. Toelichting op herbouwkosten voor residuele grondwaardebepaling.
5. Rapport Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" d.d. 19 oktober 2016.
6. Rapport Ortec Finance "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" d.d. 30 november 2016
7. Rapport Ortec Finance "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" d.d. 30 november 2016
8. Raadsvoordracht.

Ter inzage gelegd

Portefeuille 32
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 2 mei 2017

B&W

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam