Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	1 maart 2022
Portefeuille(s)	Grondzaken
Portefeuillehouder(s):	Marieke van Doorninck
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling [redacted] ([redacted]@amsterdam.nl)
Onderwerp	Verlenging beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 naar 2022.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende.

Bij wijzigingen in bestaande erfpachtrechten moet de grondwaarde worden vastgesteld. In het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten wordt aangegeven op welke wijze dat gebeurt. Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten wordt jaarlijks geactualiseerd en door het college vastgesteld.

In hoofdlijnen wordt de grondwaarde bepaald door de vastgoedwaarde te verminderen met de opstalwaarde. Onderdeel van het beleid vormen de beleids- en rekenregels en de lijst met buurtstraatquotes (BSQ's), die daaruit voortvloeien. De BSQ's worden onder meer bepaald aan de hand van genormeerde herbouwkosten. Deze herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van nieuwbouw te vermeerderen met de kosten van het slopen van het bestaande pand.
Deze genormeerde herbouwkosten worden sinds 2017 jaarlijks geïndexeerd ten behoeve van een prijspeilcorrectie.

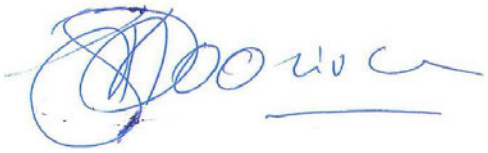
Op verzoek van de gemeenteraad is in 2021 voor 2022 een herijking van de herbouwkosten in gang gezet. Daartoe zijn twee onafhankelijke externe bouwkostenbureaus geselecteerd. Eén partij voor het herijken van de bouwkosten en één partij voor het toepassen van een second opinion daarop. Een zorgvuldige uitvoering en verwerking van de uitkomsten vergen meer tijd dan vooraf gepland. Alhoewel de besprekingen met de bouwkostenbureaus medio dit jaar zouden kunnen worden afgerond, ligt het niet voor de hand om midden in het jaar nieuw beleid vast te stellen. Dat zou kunnen leiden tot verschillende uitkomsten voor vergelijkbare erfpachtsituaties voor en direct na de invoeringsdatum en zou bovendien druk leggen op de afronding van de gesprekken met de bouwkostenbureaus. Wij hebben daarom besloten het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 te verlengen en onder de nader genoemde condities voort te zetten voor 2022.

Met het verlengen van het beleid Grondwaardebepaling wordt het mogelijk om het proces met betrekking tot de herijking van de genormeerde herbouwkosten zorgvuldig af te ronden en wordt

tegelijkertijd voorkomen dat de behandeling van erfpachtdossiers, waarvoor een erfpachtwijziging nodig is, vertraging oploopt.

De verlenging van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 voor 2022 zal in de regel een neutraal dan wel voordelig effect opleveren voor het overgrote deel van de erfpachters. De WOZ-waardestijging is in de regel, tussen peildatum 1 januari 2019 en 1 januari 2020, namelijk hoger dan de stijging van de bouwkosten.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid

Bijlagen
1. Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021
2. Verlengingsbesluit