Nummer BD2017-012972
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder, 19 oktober 2017

MW

KABINET

Wethouder Van der Burg

Onderwerp

Instemmen met de wijze van grondwaardebepaling van transformatieprojecten naar wonen en tekstuele aanvullingen in beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de collegevoordracht ter instemming met de wijze van grondwaardebepaling van transformatieprojecten naar wonen, waarin voorgesteld wordt om:
   1.1 de grondwaarde voor transformatieprojecten genormeerd residueel te bepalen,
   1.2. de genormeerd residuele methode van toepassing te laten zijn voor transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.
2. Kennis te nemen van de juridische risico's van het aanpassen de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten.
3. In te stemmen met de commissievoordracht en daarmee de keuze dit ter kennisname te sturen aan de raadscommissie van 22 november.

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1. In te stemmen met de collegevoordracht ter instemming met de wijze van grondwaardebepaling van transformatieprojecten naar wonen, waarin voorgesteld wordt om:
Ad 1.1 de grondwaarde voor transformatieprojecten genormeerd residueel te bepalen,
Ad 1.2. de genormeerd residuele methode van toepassing te laten zijn voor transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.
Om bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen heeft de gemeenteraad op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017. Dit beleid geldt voor wijzigingen in tijdelijke, eeuwigdurende en voortdurende erfpachtrechten en bij overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het beleid beschrijft op hoofdlijnen op welke wijze grondwaarden bepaald worden, ook voor rechten waarvoor geen WOZ-waarden of buurtstraatquotes (BSQ's) bekend zijn, waaronder transformatieprojecten. Het beleid maakt niet inzichtelijk hoe dit exact plaatsvindt en welke grondwaarden dan gelden voor transformatieprojecten. De wijze waarop de grondwaarde bepaald wordt voor transformatieprojecten is gedurende de zomer nader uitgewerkt. Hierbij is

uitgegaan van de regels in het beleid dat de onbezwaarde waarden en BSQ's moeten worden onderbouwd met WOZ waarden en BSQ's in vergelijkbare gebieden.

Er is gezocht naar een grondwaardebepaling conform de WOZ/BSQ methode om aan te sluiten bij het beleid Grondwaardebepaling, ondanks dat er meestal geen WOZ-waarde en BSQ voorhanden is bij transformatieprojecten. Op basis van onbezwaarde waarden, die afgeleid zijn van WOZ-waarden van een substantieel aantal woningen in de directe omgeving van de transformatiegebieden, kunnen er voor alle transformatiegebieden grondwaarden worden berekend. De uitwerking van de aanpak ten aanzien van transformatiegebieden – en projecten leidde echter tot bedenkingen. Zo ontstonden onbezwaarde waarden die niet aansloten bij de kenmerken en waarde van de woningen die in een transformatieproject gerealiseerd worden. Het nieuwe beleid Grondwaardebepaling bleek niet flexibel genoeg bij de vaak ingewikkelde transformatieprojecten. Bovendien is er geen ruimte voor maatwerk. Het advies is daarom om de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten conform de genormeerd residuele methodiek te doen, zoals deze ook bij niet-woonfuncties geldt en voor nieuwe uitgiften van erfpachtrechten met een woonbestemming wordt gebruikt. Dit betekent een residuele berekening op basis van een inschatting van Grond & Ontwikkeling van te verwachten VON-prijzen en genormeerde opstalwaarden toegesneden op de plannen die er voor het desbetreffende transformatieproject zijn. Dit maakt het bepalen van de grondwaarden voor transformatieprojecten veel flexibeler en geeft ruimte voor maatwerk.

In de collegevoordracht wordt voorgesteld om de genormeerd residuele methode alleen van toepassing te laten zijn op bestaande erfpachtrechten waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Als er vier of minder woningen worden gerealiseerd na omzetting van niet-woonfuncties naar wonen, dan wordt er afgerekend conform de WOZ/BSQ-methodiek. Door deze grens wordt onderscheid gemaakt tussen grootschalige, commerciële ontwikkeling van nieuwe woningen en meer kleinschalige, particuliere aanpassingen van bestaande gebouwen in een bestaande woonomgeving.

Deze uitwerking om de grondwaarde voor de transformatieprojecten genormeerd residueel te bepalen vormt een aanpassing van het reeds vastgestelde beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten. Om deze methode in de praktijk te kunnen toepassen is een collegebesluit noodzakelijk. In de voordracht wordt aangeven waarom het nieuwe beleid niet bruikbaar is voor toepassing in transformatiegebieden, wordt aangegeven op welke wijze de grondwaardebepaling voor wonen bij transformatieprojecten vormgegeven zal worden, waar de grens tussen transformatieprojecten en bestemmingswijzigingen ligt en welke tekstuele aanpassingen hiervoor moeten plaatsvinden in het beleid Grondwaardebepaling.

Daarnaast staat in het beleid Grondwaardebepaling een onvolledige en daardoor verwarrende tekst over het canonpercentage. Om eventuele verwarring en rechtszaken hierover te voorkomen, is het van belang dat dit wordt gerepareerd. Deze tekstuele aanvulling is eveneens in de collegevoordracht meegenomen.

Ad 2. Kennis te nemen van de juridische risico's van het aanpassen van de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten.
Er kleven juridische risico's aan het gebruiken van een andere methode om de

residuele grondwaarde bij transformatieprojecten te bepalen en het achterwege laten van een overgangsbeleid. Er is namelijk niet van te voren kenbaar gemaakt dat de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten nog uitgewerkt zou worden, laat staan dat er een andere methode gehanteerd zou worden. Men mocht er dus vanuit gaan dat hetgeen met betrekking tot de vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling is gecommuniceerd en gepubliceerd, geldend is. Door geen overgangstermijn te hanteren, kunnen erfpachters ook niet op dit nieuwe beleid anticiperen. Het is voor erfpachters immers niet mogelijk geweest hier van te voren kennis van te nemen. Hierdoor ontstaat een risico op procedures en negatieve publiciteit voor de gemeente. Als een aanpassing in het nadeel uitvalt voor de erfpachter zal het risico op procedures groot zijn, is de regeling ten voordele van de erfpachter dan zal het risico op procedures veel lager/ niet aan de aan de orde zijn. Daarnaast geldt dat voor met name erfpachtrechten die al een woonbestemming hebben, maar waarbij de bebouwing gewijzigd wordt en minimaal 5 nieuwe woningen worden toegevoegd, dat er wel WOZ-waarden en BSQ's voorhanden zijn. Dit brengt met zich mee dat voor deze gevallen moeilijker te beargumenteren is waarom een andere methode dan de WOZ/BSQ-methode zou moeten worden toegepast. Het toepassen van de genormeerd residuele methode kan daarnaast voor de woningen die toegevoegd worden tot andere grondwaarden leiden dan de grondwaarden die gelden op basis van de WOZ/BSQ-methode voor de reeds bestaande woningen in het erfpachtrecht.

Vanuit juridisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het aanpassen van de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten, mits goed kan worden uitgelegd waarom dit voor deze specifieke gevallen noodzakelijk is én rekening wordt gehouden met een overgangstermijn. In de collegevoordracht is echter geen overgangsbeleid opgenomen. De reden hiervoor is dat het beleid zeer recent is vastgesteld en grondwaarden van woonbestemmingen in transformatieprojecten tot nu toe niet afgegeven zijn aan erfpachters en uit het beleid niet zijn af te leiden. Na vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling zijn er reeds verzoeken geweest tot transformatie en is naar aanleiding hiervan richting erfpachters/marktpartijen aangegeven dat één en ander nog uitgewerkt wordt. Er zijn tot nu toe nog geen grondwaarden van woonbestemming richting de erfpachter/markt gecommuniceerd.

Deze juridische risico's worden beschreven in een kabinet bijlage bij de collegevoordracht.

Ad 3. In te stemmen met de commissievoordracht en daarmee de keuze dit ter kennisname te sturen aan de raadscommissie van 22 november.
Het vaststellen en wijzigen van het beleid Grondwaardebepaling is een bevoegdheid van het college. In het verleden zijn zaken die te maken hebben met het grondprijsbeleid ter vaststelling of ter instemming naar de gemeenteraad gestuurd. In dit geval betreft het een wijziging die betrekking heeft op een specifieke groep erfpachters. Er wordt daarom geadviseerd het onderwerp enkel ter kennisname aan de raadscommissie te verzenden.

Stukken

Meegezonden stukken

Concept Collegevoordracht
Bijlage grondwaarden bij transformatiegebieden (KABINET)

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg
Map Wethouder, 19 oktober 2017

MW

Concept Voordracht raadscommissie

Verdere procedurestappen met data

College van B&W op 31 oktober 2017
Commissie RO op 22 november 2017, ter kennisname
Ander overleg:

Publiciteit / communicatie

N.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	N.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	BA, DMC, DJZ: akkoord
Ander overleg	N.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	N.v.t.
Financiering/budget	N.v.t.
Tijd	N.v.t.
Kwaliteit	N.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

RVE Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl
RVE Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e 5. 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl, 5.1.2e

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg
Map Wethouder, 19 oktober 2017

MW