Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van 22 februari 2022

Portefeuille: Grondzaken

Agendapunt: <*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Verlenging ~~B~~beleid ~~grondwaardebepaling~~ Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 naar 2022~~.~~

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met ~~de~~ een verlenging van het beleid ~~Grondwaardebepaling~~ Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 en ditezeonder de hierna genoemde condities van toepassing te verklaren voor 2022~~, waarmee~~;
   1.1. ~~In te stemmen met het toepassen van~~ de lijst met buurtstraatquotes (BSQ) 2021, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, ~~en deze daarmee~~ wordt ook van toepassing ~~laten verklaren voor de behandeling van bestaande erfpachtrechten~~wordt voor 2022;
   1.2. de voor de bepaling van de grondwaarde gehanteerde WOZ-waarden van 2021, met waardepeildatum 1 januari 2020, zijn ook van toepassing voor de bepaling van de grondwaarden in 2022;~~en met het ook voor in 2022, net als in 2021, bij de bepaling van de grondwaarde hanteren van de WOZ-waarden van 2021 met waardepeildatum 1 januari 2020, voor de uitvoering van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten~~gebruikt wordt;
   1.3. d~~D~~e erfpachtgrondwaarden voor transformatieprojecten en erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen, die residueel bepaald worden in 2022 krijgen een peildatum 1 januari 2021~~op peildatum 1 januari 2021 bepaald worden en~~;
   1.4. de minimale grondwaarde voor in transformatieprojecten te realiseren woningen bedraagt per 1 januari 2022 € 273,-
   ~~1.1.~~1.5. d~~D~~e overige vaste en minimale grondprijzen hebben eveneens een prijspeildatum van 1 januari 2022 en staan vermeld in het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022~~van .... ongewijzigd blijven voor 2022~~.

Met opmerkingen [redacted] 1]: Of juist niet en wel op actueel prijsniveau, maar dat wel expliciet benomen.

Met opmerkingen [redacted] 2]: Alle vaste en minimale grondprijzen die in het beleid staan benoemen, zodat daar geen twijfel over kan bestaan.

Met opmaak: Markeren

Reden spoed

N.v.t.

Kernboodschap

Het college stelt jaarlijks het beleid ~~g~~Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten vast. Tot op heden zijn de daarin ~~begrepen~~ opgenomen herbouwkosten jaarlijks geïndexeerd. ~~In verband met de ontwikkeling van de bouwkosten is~~Op verzoek van de gemeenteraad is voor 2022 een herijking van de herbouwkosten in gang gezet. Daartoe zijn twee onafhankelijke externe bouwkostenbureaus geselecteerd. ~~De~~ Een zorgvuldige uitvoering~~voorbereiding en afronding meten~~ verwerking ~~deze partijen~~van de uitkomsten vergen~~vraagt~~ meer tijd dan vooraf gepland. Daarom wordt ~~nu~~ voorgesteld het beleid ~~g~~Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 te verlengen en onder de nader genoemde~~zelfde~~ condities voort te zetten voor 2022.

Met opmerkingen [redacted] 3]: Ik zou niet de term bouwkosten gebruiken want dat kan tot verwarring leiden, want in het beleid grondwaardebepaling wordt de term opstalwaarden en herbouwkosten gebruikt. Ik zou consequent een van die termen gebruiken.

Met opmerkingen [redacted]: kan dit zo gezegd worden?

Portefeuille

Agendapunt

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Bestuurlijke achtergrond

In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel (VES) is in juli 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). Op 9 mei 2017 heeft het college de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 vastgesteld. Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit van 9 mei 2017 tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578). Vervolgens is het beleid Grondwaardebepaling jaarlijks geactualiseerd. ~~Hierbij is tevens ingestemd met "het jaarlijks laten toetsen van het beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen, die toeziet op een correcte toepassing van de in het beleid opgenomen methodiek tot bepaling van de erfpachtgrondwaarden." Hier wordt jaarlijks uitvoering aan gegeven door de uitvoering van het beleid Grondwaardebepaling en de berekening van de buurtstraatquotes te laten beoordelen door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek en hierop een second opinion te laten uitvoeren door hoogleraar H.L.F. de Groot van de Vrije Universiteit.~~

Op 31 oktober 2017 heeft het college ingestemd met een aanpassing van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, waardoor de grondwaarde voor transformatieprojecten, waarbij vijf nieuwe woningen of meer gerealiseerd worden, conform de genormeerd residuele methode worden bepaald (Gemeenteblad 2017, nr 194399). Het collegebesluit is op 11 juli 2018 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 6 februari 2018 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2018 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2018 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2018, nr 035137). Het collegebesluit is op 11 juli 2018 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 11 december 2018 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2019 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2019 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2018, nr 281747). Het collegebesluit is op 16 januari 2019 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 19 november 2019 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2020 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2020 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2019, nr 310328). Het collegebesluit is op 15 januari 2020 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 8 december 2020 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2021 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2021 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2021, nr 2521). Het collegebesluit is op 13 januari 2021 ter kennisneming aangeboden aan de raadscommissie RO en op verzoek behandeld in de raadscommissievergadering van 3 februari 2021. Tot slot is het stuk besproken in de raadsvergadering van 10 maart, waarbij ~~een~~ tweet~~al~~ moties zijn ~~gehonoreerd~~aangenomen (~~.~~

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

De~~Op 22 april 2021 heeft het college de~~ moties 155.21 (betrek een externe partij ook bij het vaststellen van de te hanteren bouwkosten en de voorgestelde wijze van indexeren),en 159.21 (neem de aanbevelingen van SEO over in de nieuw op te stellen nota) zijn met een raadsinformatiebrief van 22 april 2021 afgedaan~~aangenomen en is gestart met het proces om te komen tot herijking van de genormeerde herbouwkosten ten behoeve van de BSQ~~.

Met opmerkingen [redacted]: Ik snap hier de tijdlijn niet: het stuk is op 10 maart in de raad besproken en de moties zijn op 22 april aangenomen? Ook even kort aangeven wat de moties behelzen en op welke wijze ze zijn afgehandeld.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub a en e: het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Ad 1 In te stemmen met ~~de~~ een verlenging van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 en deze van toepassing te verklaren voor 2022

Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten ~~De BSQ~~ wordt jaarlijks ~~bepaald~~ geactualiseerd en ~~voorgelegd voor vaststelling aan~~door het college vastgesteld. Onderdeel van dit beleid vormen de beleids- en rekenregels en de lijst met buurtstraatquotes (~~De~~ BSQ's), die daaruit voortvloeien. De BSQ's worden onder meer bepaald aan de hand van genormeerde herbouwkosten. Deze genormeerde herbouwkosten worden sinds 2017 jaarlijks geïndexeerd ten behoeve van een prijspeilcorrectie.

~~De woningmarkt heeft de afgelopen jaren onstuimige ontwikkelingen doorgemaakt. Daarnaast zijn~~In de afgelopen jaren zijn de wet- en regelgeving aanzienlijk aangepast, waardoor ~~hetgeen resulteert in~~ strengere normen en eisen gelden ~~ten aanzien van~~voor de energieneutraliteit van woningen en de milieubelasting van gebruikte materialen ~~voor~~ in de woningbouw. Daarnaast is er sprake van een dynamische ontwikkeling van de bouwkosten, mede als gevolg van gestegen energie- en materiaalprijzen. ~~Deze ontwikkelingen hebben tezamen met de~~ marktontwikkelingen geleid tot een versnelde ~~en meer dan evenredige stijging van de bouwkosten voor woningbouw.~~

Met opmerkingen [redacted]6]: Versnelde bouwontwikkelingen leiden ook tot versnelde ontwikkeling van de kostprijzen. Om het effect hiervan beter te monitoren is meer tijd nodig.

Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen heeft ~~het college~~de gemeenteraad de moties 155.21 en 159.21~~ van de Gemeenteraad,~~ aangenomen en is ~~uitvoering gegeven aan het starten van~~halverwege 2021 gestart met het proces ~~om te komen tot~~van ~~een~~ herijking van de genormeerde herbouwkosten. De doelstelling ~~is altijd geweest~~daarbij was om de herijking af te ronden in 2021 en de nieuw herijkte genormeerde herbouwkosten ~~toe te passen in 2022~~te verwerken in het beleid ~~grondwaardebepaling~~ Grondwaardebepaling 2022 en dan met name in de BSQ's.
~~Een zorgvuldige herijking vraagt echter meer tijd dan beoogd.~~ Er zijn, na een daartoe uitgeschreven tender, twee onafhankelijke externe bouwkostenbureaus geselecteerd. Eén partij voor het herijken van de bouwkosten en één partij voor het toepassen van een second opinion daarop. Gaandeweg bleek dat een zorgvuldige herijking meer tijd vergt dan beoogd. De afstemming tussen en met deze partijen neemt ~~nu~~ meer tijd in beslag

dan tevoren ingeschat en dit geldt ook voor de verwerking van de uitkomsten in de bepaling van de BSQ's. ~~Ook met het oog op de hiervoor benoemde ontwikkelingen in de bouwsector.~~

Het college wordt daarom gevraagd, onder toepassing van de onder 1.1 t/m 1.5 genoemde condities~~handhaving van alle in de nota 2021 vermelde bedragen en prijspeilen~~, in te stemmen met het voor geheel 2022 verlengen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 ~~door dit van toepassing te verklaren 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 ~~Om te voorkomen~~ dat de behandeling van ~~lopende~~ erfpachtdossiers, waarvoor een erfpachtwijziging nodig is, ~~meer~~ vertraging oploopt.

~~, wordt voorgesteld om het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, en de hierbij behorende lijst van buurtstraatquotes, ook van toepassing te verklaren voor 2022.~~ Het (verlengde) beleid Grondwaardepaling 2022 wordt gebruikt voor bestaande erfpachtrechten die een wijziging (bijvoorbeeld CanonH~~H~~herziening Einde T~~t~~ijdvak bij voortdurende rechten of e~~n~~en bebouwings- en/of bestemmingswijziging. Voor erfpachters die een overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben aangevraagd voor 8 januari 2020 of die in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling geldt dit beleid niet, maar geldt het beleid Grondwaardebepaling 2017 met de bijbehorende BSQ-lijst 2017 (en de laagste WOZ-waarde met peildatum 2015 of 2015).

Onderbouwing waarom een verlenging voor een jaar

~~Ad 1.1 In te stemmen met het toepassen van de lijst met buurtstraatquotes 2021, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, en deze ook van toepassing laten verklaren voor de behandeling van bestaande erfpachtrechten voor het aankomende jaar (2022).~~

Ad 1.1. De lijst met buurtstraatquotes (BSQ) 2021, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, wordt ook van toepassing voor de behandeling van bestaande erfpachtrechten 2022. ~~In te stemmen dat de lijst met buurtstraatquotes (BSQ) 2021, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, ook van toepassing wordt voor 2022;~~

De lijst met buurtstraatquotes maakt onderdeel uit van de nota beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Deze lijst wordt jaarlijks vastgesteld op basis van verschillende bestanden en wordt door een onafhankelijk extern bureau gecontroleerd. Op die controle vindt nog een second opinion plaats. Voor het berekenen van de buurtstraatquotes zijn onder meer de herbouwkosten nodig. Nu deze worden geherijkt en de herijking langer duurt dan was voorzien is het uit praktisch oogpunt verstandig om de lijst met buurtstraatquotes 2021 ook voor het gehele jaar 2022 van toepassing te verklaren.

Ad 1.2. De voor de bepaling van de grondwaarde gehanteerde WOZ-waarden van 2021, met waardepeildatum 1 januari 2020, zijn ook van toepassing voor de bepaling van de grondwaarden in 2022.

~~In te stemmen dat in 2022, net als in 2021, bij de bepaling van de grondwaarde de WOZ-waarden van 2021 met waardepeildatum 1 januari 2020, gebruikt worden;~~

Met opmerkingen [[redacted]7]: Het vaststellen van definitieve ramingen en realistische BSQ's wordt hierdoor bemoeilijkt.

Met opmerkingen [[redacted]8]: Een halfjaar kan leiden tot een situatie waarin in één jaar, 2 soorten regimes van toepassing zijn.

Ongewenst in verband met mogelijke bena- / voordeling die ontstaat voor erfpachters afhankelijk van het moment waarop een dossier wordt behandeld.

Met opmaak: Lettertype: Vet, Markeren

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmerkingen [[redacted]9]: Hier alle beslispunten van het begin letterlijk overnemen en 1 voor 1 toelichten.

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Lettertype: Vet

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

~~Voorgesteld wordt om met de verlenging van het beleid ook de lijst van buurtstraatquotes 2021 van toepassing te verklaren in 2022, voor de behandeling van lopende erfpachtdossiers in 2022. De lijst van BSQ van 2021 is getoetst door externe deskundigen en op 8 december door uw college vastgesteld.~~

~~Met het verlengen van de BSQ 2021, wordt het mogelijk om het proces met betrekking tot de herijking van de genormeerde herbouwkosten zorgvuldig af te ronden.~~

~~In het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 is vastgelegd op welke wijze de buurtstraatquote wordt berekend. De buurtstraatquote is het percentage van de WOZ-waarde dat de grondwaarde bepaalt en is mede bepalend voor de erfpachtcanon. De grondwaarde is van belang wanneer de canon van een bestaand erfpachtrecht moet worden bepaald bij een wijziging van het recht, zoals een canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijziging en overstap naar eeuwigdurende erfpacht.~~

Het beleid Grondwaardebepaling schrijft voor dat de ~~buurtstraatquote~~ BSQ wordt berekend op basis van de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarvoor de buurtstraatquote wordt uitgerekend. Voor 2021 geldt dat de buurtstraatquote is berekend aan de hand van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 (peildatum 1 januari 2019).

De WOZ-waarde~~BSQ~~ is daarmee onlosmakelijk verbonden met de BSQ ~~WOZ-waarde~~. Met het verlengen van de BSQ 2021 dient daarom ook het hanteren van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 verlengd te worden.

~~Voorgesteld wordt om voor~~Dit houdt in dat in ~~het aankomende jaar~~2022 de ~~grondwaardebepaling~~ Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten ~~uit te voeren~~bepaald wordt op basis van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 (peildatum 1 januari 2019). Het hanteren van de BSQ 2021 en deze van toepassing verklaren voor 2022, zal in de regel een neutraal / voordelig effect opleveren voor overgrote deel van de erfpachters. De WOZ-waardestijging is in de regel, tussen peildatum 1-1-2019 en 1-1-2020, namelijk hoger dan de stijging van de bouwkosten.

Ad 1.3. De erfpachtgrondwaarden voor transformatieprojecten en erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen, die residueel bepaald worden in 2022 krijgen een peildatum 1 januari 2021

~~De erfpachtgrondwaarden voor transformatieprojecten en erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen, die residueel bepaald worden in 2022 op peildatum 1 januari 2021 bepaald worden en;~~

Dit is een gevolg van de verlenging van de nota beleid Grondwaardebepaling 2021 voor 2022. In de regel zal dit een voordeel opleveren voor de betreffende erfpachters.

Ad 1.4. ~~De~~ minimale grondwaarde voor in transformatieprojecten te realiseren woningen bedraagt per 1 januari 2022 € 273,-

Alle overige vaste en minimale grondprijzen volgen de bedragen uit de nota beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022 die inmiddels door uw college is vastgesteld. In dat kader ligt het voor de hand de minimale grondwaarde voor in transformatieprojecten te realiseren woningen voor 2022 eveneens te corrigeren voor inflatie als aangegeven in de nota beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten en voor 2022 te wijzigen van € 269,- naar € 273,-.

Met opmerkingen [[redacted]10]: WOZ-waardestijging 1-1-2019 → 1-1-2020 = 10,58%
Amsterdam gemiddelde WOZ-waarde
- 1-1-2019 = 378.000
- 1-1-2020 = 418.000

Bron:
https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/37610/table?dl=3FDC7

Bouwkostenstijging 1-1-2019 → 1-1-2020 = 4,6%
Nieuwbouwwoningen; outputprijsindex bouwkosten
- 1-1-2019 = 123,8
- 1-1-2020 = 129,5

Bron:
https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83908NED/table?ts=1643293482643

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Ad 1.5.De overige vaste en minimale grondprijzen hebben eveneens een prijspeildatum van 1 januari 2022 en staan vermeld in het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022

~~De vaste en minimale grondprijzen van .... ongewijzigd blijven voor 2022.~~ ~~Ad 1.3~~

Voor de overige in de nota beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten genoemde vaste en minimale grondprijzen wordt verwezen naar de vaste en minimale grondprijzen uit de Nota beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten. Deze is op 18 januari 2022 door uw college vastgesteld en de bedragen voor de vaste en minimale grondprijzen met prijspeil 1 januari 2022 zijn daarin vermeld en gelden daarmee ook voor de bestaande erfpachtrechten.

~~Ad 1.4~~

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmerkingen [[redacted]11]: Tekst aanvullen:

Ook voor andere situaties (waar de BSQ niet van toepassing) stellen we voor om de peildatum 1-1-2021 ook te handhaven.

Weliswaar is de herijking van de herbouwkosten niet van toepassing voor deze situaties, maar het specifiek uitlichten van deze gevallen kan leiden tot een ongelijkwaardige behandeling.

Waarom?
- -We verlengen het beleid, inclusief alle bedragen en prijspeilen, zonder nadere aanpassingen hierin.
- -Gelijkheidsbeginsel

Advies: JZ

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt

Met opmaak: Lettertype: 10,5 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lettertype: Niet Vet

Participatie

N.v.t

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? Nee. Het is op dit moment niet te bepalen wat de financiële gevolgen zullen zijn van een verlenging van het beleid voor 2021 naar 2022, omdat dit afhankelijk is van de hoeveelheid erfpachtrechten die in 2022 zullen wijzigen. De grondwaarde op basis van de BSQ 2021 en de WOZ-waarde 2020 zal in de regel een gelijk of lager zijn dan deze was geweest als de BSQ-lijst was geactualiseerd en de WOZ-waarde 2021 was gehanteerd.

Overige toelichting:

Conclusie:

Communicatie

Binnen de gemeente

- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie in het Gemeenteblad

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	Nota beleid ~~grondwaardebepaling~~ Grondwaardebepaling 2021
<*automatisch*>	<Vrije tekst>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Grond & Ontwikkeling; Chee-Key Teoh, tel. 06-43692375; e-mail: c.teoh@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

<*automatisch, na afloop vergadering*>