Gemeente Amsterdam

Vergadering Tijdelijke Algemene Raadscommissie 7 april 2022

Agendapunt 39 (Verlengingsbesluit beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 naar 2022)

Aanwezigheid ter ondersteuning
[redacted], *telefoon 06-*[redacted].

Aanwezig DB-lid
n.v.t.

Kernboodschap Verlengingsbesluit
Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten wordt jaarlijks geactualiseerd en door het college vastgesteld. Onderdeel van dit 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 genormeerde herbouwkosten worden sinds 2017 jaarlijks geïndexeerd ten behoeve van een prijspeilcorrectie.

In de afgelopen jaren zijn de wet- en regelgeving aanzienlijk aangepast, waardoor strengere normen en eisen gelden voor de energieneutraliteit van woningen en de milieubelasting van gebruikte materialen in de woningbouw. Daarnaast is er sprake van een dynamische ontwikkeling van de bouwkosten, mede als gevolg van gestegen energie- en materiaalprijzen.
Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen heeft de gemeenteraad de moties 155.21 (motie van de leden Boomsma c.s.: betrek een externe partij ook bij het vaststellen van de hanteren herbouwkosten en de voorgestelde wijze van indexering) en 159.21 (motie 159 van de leden Naoum Néhmé c.s.: aanbevelingen SEO overnemen in BSQ 2022) aangenomen en is halverwege 2021 gestart met het proces van herijking van de genormeerde herbouwkosten. De doelstelling daarbij was om de herijking af te ronden in 2021 en de nieuw herijkte genormeerde herbouwkosten te verwerken in het beleid Grondwaardebepaling 2022 en dan met name in de BSQ's.
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 meer tijd in beslag dan tevoren ingeschat en dit geldt ook voor de verwerking van de uitkomsten in de bepaling van de BSQ's. 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. Daarnaast kent de Wet WOZ slechts 1 peildatum per jaar (1 januari).

Het college heeft, onder toepassing van de hieronder genoemde condities, ingestemd met het voor geheel 2022 verlengen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021.

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 2022;
2. De voor de bepaling van de grondwaarde gehanteerde WOZ-waarden van 2021, met waardepeildatum 1 januari 2019, zijn ook van toepassing voor de bepaling van de grondwaarden in 2022;
3. Voor contractuele wijzigingen die residueel bepaald worden met een aanvraagdatum in 2022 wordt voor de erfpachtgrondwaarden prijspeil 2022 gehanteerd;
4. De minimale grondwaarde voor woningen in transformatieprojecten te corrigeren voor inflatie, waarmee deze per 1 januari 2022 € 273,- per m² gbo bedraagt;
5. Voor de overige in het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 genoemde vaste en minimale grondprijzen wordt verwezen naar de vaste en minimale grondprijzen uit het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022 en geldt dus eveneens een prijspeildatum van 1 januari 2022.

Met het verlengen van het beleid Grondwaardebepaling kan het proces met betrekking tot de herijking van de genormeerde herbouwkosten zorgvuldig worden afgerond en wordt voorkomen dat de behandeling van erfpachtdossiers, waarvoor een erfpachtwijziging nodig is, vertraging oploopt.
Het hanteren van de BSQ 2021 voor 2022 zal in de regel een neutraal / voordelig effect opleveren voor vrijwel alle betrokken 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.

Het (verlengde) beleid Grondwaardepaling 2022 wordt gebruikt voor bestaande erfpachtrechten die een wijziging inhouden (bijvoorbeeld CanonHerziening Einde Tijdvak (CHET) bij voortdurende rechten of een bebouwings- en/of bestemmingswijziging).

Voor erfpachters die een overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben aangevraagd voor 8 januari 2020 of die binnenkort 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 2014 of 2015).

Op aangeven van [redacted] (SEBA) is naar aanleiding van het B&W-besluit een artikel in De Telegraaf verschenen, waarin wordt gesuggereerd dat het college met het besluit "zou hebben ingegrepen" om "de hefboom bij de berekening van erfpachttarieven te pauzeren". Daarnaast wordt in dat artikel de suggestie gewekt dat het college de gemeenteraad niet zou hebben geïnformeerd. Die suggestie is onjuist, want het besluit staat wel degelijk ter kennisneming op de agenda van de raad/commissie. Dat kon echter niet eerder dan voor de commissie TAR van 7 april. Er is en wordt dus niets "onder de pet gehouden" zoals wordt gesuggereerd.