Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

voordracht voor de collegevergadering van
24 januari 2023

B&W

Portefeuille **Grond en Ontwikkeling**
Agendapunt

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de actualisatie van het Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten 2023 en kennisnemen van de daaruit voortvloeiende lijst met buurtstraatquotes 2023, de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid en de second opinion daarop.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de actualisatie van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023 en per 1 januari 2023 van toepassing te verklaren, waarbij de belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het beleid voor 2021 (het beleid voor 2021 is verlengd voor geheel 2022, middels een verlengingsbesluit van het college genomen op dd. 1 maart 2022) zijn:
   1.1. Er is nauwkeuriger omschreven wat de definitie is van een transformatieproject en de methode en uitgangspunten die hiervoor gehanteerd dienen te worden voor de grondwaardebepaling;
   1.2. De bijlage "Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen" is geactualiseerd als gevolg van de herijking van de herbouwkosten;
   1.3. In te stemmen met het indexeren van de vaste en minimale grondwaarde met 5,0%, analoog aan de wijze van indexering van de grondwaarde in grondprijsafspraken met maximaal 5% per kalenderjaar, waardoor de vaste en minimale grondwaarde (excl. btw) voor 2023 worden:
      1.3.1. - Woningbouw: € 240 per m2 gebruiksoppervlak (GO)
      1.3.2. - Kantoren en bedrijven: € 211 per m2 bruto vloeroppervlak (BVO)
      1.3.3. - Detailhandel en horeca: € 211 per m2 BVO
      1.3.4. - Cultuur & ontspanning, recreatie & sport: € 211 per m2 BVO
      1.3.5. - Nutsvoorzieningen: € 211 per m2 BVO
      1.3.6. - Overige voorzieningen: € 211 per m2 BVO
      1.3.7. - Parkeerplaats: € 2.084 per plaats
      1.3.8. - WKO-bron : € 2.084 per bron.

2. Kennis te nemen van de lijst met buurtstraatquotes 2023, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023.
3.
4. Kennis te nemen van:

4.1. De herijking van de herbouwkosten, opgesteld door M3E Groep (M3E);
4.2. Het auditrapport van IGG Bouweconomie (IGG) inzake second opinion op de herijking van de herbouwkosten ten behoeve van de BSQ bepaling, met als conclusie/ hoofdpunten/hoofdlijn: alle door IGG gemaakte opmerkingen en vragen zijn naar genoegdoening verwerkt in de definitieve ramingen danwel beantwoord. Alle bouwkostenelementen zijn gevalideerd door IGG en passend binnen de acceptabele bandbreedten behorend bij het validatie niveau.
4.3. De notitie "verschillenanalyse" inzake de implementatie van de herijkte herbouwkosten ten behoeve van de BSQ bepaling, met als conclusie/ hoofdpunten/hoofdlijn: de implementatie van de herijkte herbouwkosten en de hieruit voortvloeiende BSQ leiden tot realistische uitkomsten. Verschillen ten aanzien van herbouwkosten of BSQ uitkomsten zijn verklaarbaar door de gewijzigde herbouwkosten.
4.4.

5. Kennis te nemen van de beoordeling van de uitvoering van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek met als belangrijkste punten:
5.1. Het beleid van de gemeente Amsterdam voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarden komen tot uitdrukking in de toegepaste rekenmethode (workflows);
5.2. Vanaf dit jaar heeft de gemeente Amsterdam de systematiek van de herbouwkosten grondig herzien. SEO beoordeelt de nieuwe systematiek als een substantiële verbetering;
5.3. Duidelijk positief is dat de berekeningen en documentatie nu binnen één team binnen de gemeente ondergebracht zijn en er ook meerdere medewerkers bij betrokken zijn waardoor de afhankelijkheid van één of enkele personen vanuit dat perspectief is afgenomen;
5.4. Er is nog sprake van het op meerdere plekken in de berekening (workflows) 'hard' coderen van dezelfde informatie, wat foutgevoelig is;
5.5. SEO constateert dat de documentatie en procesbeschrijving zeer uitgebreid is, maar dat het op een aantal punten onvoldoende geëxpliciteerd en behoeft verduidelijking;
5.6. De gemeente heeft opnieuw duidelijk geïnvesteerd in de berekening en bijbehorende documentatie en daarmee de transparantie over en overdraagbaarheid van de uitvoering van de berekening van de buurtstraatquotes vergroot.
5.7.

6. Kennis te nemen van de second opinion van prof. Dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam, op de beoordeling van SEO met als belangrijkste punten:
6.1. PM
6.2.

7. In te stemmen met het concept-publicatiebesluit (bijlage <nr>) tot actualisatie van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023 en per 1 januari 2023 van toepassing te verklaren.

Portefeuille @
Agendapunt @

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 10 januari 2023

B&W

Kernboodschap

Het college heeft het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023 vastgesteld ten behoeve van de bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij wijzigingen van bestaande erfpachtrechten. Dit beleid geldt voor tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. Hierin staan de rekenregels voor het bepalen van de buurtstraatquotes. Ook heeft het college kennisgenomen van de lijst met buurtstraatquotes 2023, die voortvloeit uit deze rekenregels. De uitvoering van het beleid Grondwaardebepaling en de berekening van de buurtstraatquotes is beoordeeld door adviesbureau SEO en hoogleraar De Groot.

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.

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). 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 1 maart 2022 heeft het college het verlengingsbesluit genomen om het beleid Grondwaardebepaling 2021 te verlengen en van toepassing te verklaren voor geheel 2022. Dit collegebesluit is op 7 maart 2022 middels een raadsinformatiebrief voor kennisgeving aangenomen door de raadscommissie RO.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de actualisatie van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023 en per 1 januari 2023 van toepassing te verklaren.
Het beleid Grondwaardebepaling is geactualiseerd en op noodzakelijke punten aangepast.

1.1. Er is nauwkeuriger omschreven wat de definitie is van een transformatieproject en de methode en uitgangspunten die hiervoor gehanteerd dienen te worden voor de grondwaardebepaling
De definitie van een zogenoemd transformatieproject en de te hanteren methode en uitgangspunten voor de grondwaardebepaling zijn nader verduidelijkt. In de voorgaande definitie was onvoldoende geëxpliciteerd dat een transformatieproject moet voldoen aan twee criteria, namelijk:

1. een bestemmings- of bebouwingswijziging van een bestaande erfpachtrecht waarbij de huidige niet-woonbestemming, (gedeeltelijk) wordt gewijzigd naar wonen, én;
2. bij deze wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.
3. Indien een wijziging van een bestaande erfpachtrecht aan beide criteria voldoet, wordt het gekenmerkt als een transformatieproject. Voor transformatieprojecten geldt dat de WOZ/BSQ methode niet van toepassing is. De grondwaardebepaling geschiedt voor deze situaties op basis van de genormeerde residuele methode, zoals die wordt gehanteerd voor nieuwe uitgiften. Deze methode wordt gehanteerd voor zowel de grondwaardebepaling van de huidige bestemmingen alsook voor de toekomstige bestemmingen.
4.
5. **1.2. De bijlage "Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen" is geactualiseerd als gevolg van de herijking van de herbouwkosten**
6. De bijlage Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen is geactualiseerd op basis van de herijkte herbouwkosten. De toelichting is aangepast en sluit aan op de methode en uitgangspunten die de externe bouwkostendeskundigen de gemeente hebben geadviseerd. De toelichting is ook aangevuld op basis van de constateringen en aanbevelingen vanuit de toetsing door SEO ten behoeve van het verbeteren van de volledigheid en begrijpelijkheid.
7.
8. **1.3. In te stemmen met het indexeren van de vaste en minimale grondwaarde met 5,0%, analoog aan de wijze van indexering van de grondwaarde in grondprijsafspraken met maximaal 5% per kalenderjaar.**
9. Voorgesteld wordt om de indexatie van de vaste en minimale grondwaarde te matigen met 5,0% in plaats van volledige indexering met de CPI. Dit analoog aan de recent door het college vastgestelde maatregel tot het tijdelijk matigen van de indexering op grondwaarde in overeenkomsten, die afgesloten zijn na 1 januari 2020 en waarvan het erfpachtrecht nog niet is ingegaan of gewijzigd. Bij deze grondprijsafspraken wordt de CPI op de grondwaarde tot 1 januari 2024 begrensd op 5% per (deel van een) kalenderjaar. In de voorgaande jaren is de vaste en minimale grondwaarde altijd geïndexeerd met de Consumentenprijsindex alle huishoudens over de periode juli tot juli. Omdat dat voor dit jaar zou leiden tot een

forse stijging van 10,3%, wordt deze eveneens gematigd naar 5,0%. Enerzijds maakt dit de rekenmethodiek eenduidiger en anderzijds zorgt dit ervoor dat bestemmingen die veelal vanuit maatschappelijke middelen worden gefinancierd en vanuit een marktperspectief niet rendabel zijn, niet te maken krijgen met een zeer forse grondprijsverhoging naast de al fors gestegen bouwkosten.

10.

11. **Ad 2. Kennis te nemen van de lijst met buurtstraatquotes 2023, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023.**

12. In het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023 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 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 2023 geldt dat de buurtstraatquote wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2022 (peildatum 1 januari 2021) en bouwkosten per 1 januari 2021 die zijn bepaald aan de hand van een advies van externe bouwkostenbureaus en worden jaarlijks geïndexeerd. Daarnaast worden de rekenregels gehanteerd die zijn vastgelegd in het beleid.

De buurtstraatquote 2023 is bepaald voor circa 228.000 woningen op erfpacht. Dat is 97% van de woningen op gemeentelijke erfpacht. Erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1985 en 1998 voor woningcorporaties en de Algemene Bepalingen van de Haven zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Voor circa 6.600 woningen op erfpacht kan geen buurtstraatquote worden bepaald, omdat er in de buurtstraat geen of te weinig WOZ-waarden bekend zijn of omdat de herbouwkosten voor de woningen niet zijn bepaald. In het beleid staan de kaders beschreven voor de wijze waarop voor deze woningen de erfpachtgrondwaarde moet worden bepaald.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde buurtstraatquote voor 2023 per stadsdeel onderverdeeld in eengezins- en meergezinswoningen. Deze gelden voor erfpachters die hun recht willen wijzigen én voor erfpachters die in 2023 een aanvraag voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht indienen . Voor erfpachters die een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben ingediend voor 8 januari 2020 *of* voor erfpachters die vallen onder de reikwijdte van de spijtoptantenregeling, gelden de buurtstraatquotes van 2017, die zijn bepaald op basis van de laagste WOZ-waarde van belastingjaar 2015 of 2016 (met peildatum 2014 of 2015).

Het effect van de actualisering van de buurtstraatquotes is dat:

- de gemiddelde buurtstraatquotes voor alle woningen stijgt van 30% in 2021 naar 33% in 2023;

- de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen neemt toe van 29% in 2021 naar 32% in 2023;
- de gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen is eveneens toegenomen. Deze was 34% in 2021 en wordt 37% in 2023;
- het bestuurlijke besluit om de buurtstraatquote te maximeren op 49% leidt ertoe dat in 2023 bij circa 48.000 woningen de buurtstraatquote verlaagd wordt naar 49%. In 2021 gold dit voor circa 3.800 woningen. De aftoppingsregel heeft met name effect voor woningen in stadsdeel West, Zuid en Oost. Zonder aftopping zou de buurtstraatquote in deze gebieden gemiddeld ca. 54% bedragen.

Stadsdeel	Aantal woningen op erfpacht met een BSQ 2023 (afgerond)		Buurtstraatquote (gemiddelde)*			
	Eengezins-woningen	Meergezins-woningen	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
Centrum	200	9.650	45%	*48%*	37%	*37%*
West	550	35.350	49%	*58%*	44%	*45%*
Nieuw West	12.600	30.550	36%	*36%*	19%	*19%*
Zuid	2.100	40.750	49%	*62%*	43%	*47%*
Oost	4.800	33.850	48%	*51%*	38%	*39%*
Noord	9.150	19.400	39%	*39%*	20%	*20%*
Zuidoost	8.650	20.500	26%	*26%*	7%	*7%*
Totaal / gemiddelde	**38.050**	**190.050**	**37%**	***38%***	**32%**	**33%**

** in cursief de gemiddelde buurtstraatquote per stadsdeel zonder aftopping op 49%*

13. Ten opzichte van de buurtstraatquotes van 2017 (dit is de lijst met buurtstraatquotes die geldt voor erfpachters met een woonbestemming die voor 8 januari 2020 een aanvraag hebben ingediend voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht) heeft de actualisering van de buurtstraatquotes het volgende effect:

- de gemiddelde buurtstraatquote neemt toe van 21% in 2017 naar 33% in 2023;
- de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen neemt toe van 21% in 2017 naar 32% in 2023;
- de gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen neemt toe van 20% in 2017 naar 37% in 2021;
- het maximeren van de buurtstraatquote op 49% leidt ertoe dat in 2021 bij circa 48.000 woningen de buurtstraatquote verlaagd wordt naar 49%. In 2017 gold dit voor circa 1.200 woningen.

Zie de tabel op de volgende pagina voor een overzicht van de benoemde gegevens.

EGWO	# Woningen	Gemiddelde BSQ eengezinswoningen (afgetopt)					
	met BSQ 2021	*2017 (overstap)*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2023*
Centrum	200	49%	48%	49%	49%	48%	45%
West	550	33%	43%	46%	46%	47%	49%
Nieuw-West	12.600	19%	27%	33%	33%	32%	36%
Zuid	2.100	43%	46%	48%	49%	48%	49%
Oost	4.800	41%	47%	48%	48%	47%	48%
Noord	9.150	17%	26%	34%	35%	34%	39%
Zuidoost	8.650	8%	16%	22%	23%	24%	26%
Tot. / Gem.	38.050	**20%**	**28%**	**34%**	**34%**	**34%**	**37%**

STWO	# Woningen	Gemiddelde BSQ meergezinswoningen (afgetopt)					
	met BSQ 2021	*2017 (overstap)*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2023*
Centrum	9.650	32%	41%	45%	44%	39%	37%
West	35.350	24%	36%	43%	41%	38%	44%
Nieuw-West	30.550	7%	10%	16%	19%	17%	19%
Zuid	40.750	30%	39%	45%	44%	40%	43%
Oost	33.850	21%	33%	39%	39%	35%	38%
Noord	19.400	6%	9%	15%	19%	18%	20%
Zuidoost	20.500	5%	5%	5%	6%	6%	7%
Tot. / Gem.	190.050	**21%**	**27%**	**32%**	**33%**	**29%**	**32%**

Gemiddelde BSQ		**21%**	**27%**	**32%**	**33%**	**30%**	**33%**

Ad 3. Herijking herbouwkosten
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.

Ad 3.1 De herijking van de herbouwkosten, opgesteld door M3E Groep;

De Gemeente Amsterdam heeft bouwkostenadviesbureau M3E geselecteerd voor de herijking van de herbouwkosten. De herijking is afgerond in 2023 door M3E.

Het herijkings- en auditproces heeft geleid tot de volgende resultaten:

1. herijking van de herbouwkostenramingen (primair doel);
    - M3E heeft de herbouwkosten methode herijkt en opgesteld vanuit de beschikbare WOZ-objectkenmerken. Hiermee kan voor iedere woning met een WOZ-waarde, de herbouwkosten op een gelijke wijze bepaald worden.
    - De herbouwkostenramingen zijn uitgewerkt aan de hand van zes afzonderlijke herbouwkostenonderdelen.
2. advisering interpolatie (secundair doel);
    - Door het interpoleren van de bouwkosten is het mogelijk deze kosten breder toe te passen dan alleen de opgegeven meetpunten.[1] Voor het bepalen van de tussenliggende herbouwkostenwaarden adviseert M3E de gemeente om de interpolatie methode 'lineair tussen de meetpunten' te hanteren.
3. advisering indexatie (secundair doel), het advies is als volgt:
    - Gebruik landelijke bouwkostenindex, gepubliceerd door BDB bouw(kosten)data (BDB);
    - Gebruik van BDB-sub-index grondgebonden woningen is te specifiek voor alle woningtypen. Advies is om dit te splitsen in meergezinswoningen en grondgebonden woningen.
    - Gebruik BDB-marktindicator voor Regio Amsterdam voor het monitoren van conjuncturele bouwkostenontwikkeling;
    - Er dient over alle deelramingen, van de herijkte herbouwkostenramingen, indexatie gerekend te worden ten behoeve van toekomstige prijspeilcorrecties.

Ad 3.2. second opinion op de herijking van de herbouwkosten

14. IGG Bouweconomie (hierna: IGG) is geselecteerd om de second opinion op de nieuw vast te stellen herbouwkosten uit te voeren. IGG heeft de validatie uitgevoerd op de genormeerde herbouwkosten ten aanzien van juistheid en volledigheid.[2] Het resultaat van het herijkings- en auditproces is door IGG vastgelegd in een auditrapport (zie bijlage 3). Zie onderstaand een samenvatting uit de second opinion:

1. herijking van de herbouwkostenramingen (primair doel);
    - De herbouwkostenramingen welke zijn opgeleverd door M3E en de hierin te onderscheiden onderdelen zijn gevalideerd door IGG en passend binnen de acceptabele bandbreedte behorend bij de validatieniveaus. De herbouwkostenramingen zijn gevalideerd door IGG vanuit drie niveau:
        1. Globaal te vergelijken data, zoals herbouwkosten per woningtype en toeslagen voor locatie/bereikbaarheid;

[1] M3E heeft de herbouwkostenramingen uitgewerkt per woningtype en hierbij 9 meetpunten (woningoppervlakten) gehanteerd.

2. Nauwkeurig te controleren data, zoals materiaalprijzen, normen en offertes;
3. Exact na te meten of rekenen data, zoals hoeveelheden, interpolatieformules en indexering.

- alle door IGG geplaatste vragen en opmerkingen zijn naar genoegdoening door M3E beantwoord danwel verwerkt in de definitieve herbouwkostenramingen.

2. advisering interpolatie (secundair doel);
   - IGG onderschrijft het hanteren van de gekozen de interpolatie methode 'lineair tussen de meetpunten' voor het bepalen van de tussenliggende herbouwkostenwaarden.
3. advisering indexatie (secundair doel), het advies is als volgt:
   - Gebruik landelijke bouwkostenindex, gepubliceerd door BDB bouw(kosten)data (BDB), voor het corrigeren van structurele prijsontwikkeling wordt onderschreven door IGG.
   - Gebruik van BDB-sub-index grondgebonden woningen is te specifiek voor alle woningtypen. Advies is om dit te splitsen in meergezinswoningen en grondgebonden woningen, wordt onderschreven door IGG.
   - Gebruik van BDB-marktindicator voor Regio Amsterdam voor conjuncturele prijsontwikkeling wordt onderschreven door IGG.
   - Advies om over alle deelramingen, van de herijkte herbouwkostenramingen, indexatie te rekenen ten behoeve van toekomstige prijspeilcorrecties, wordt onderschreven door IGG.

15.
16.
17. **Ad 3.3 Verschillenanalyse**
18. De implementatie en de verklaring van wijzigingen van de herbouwkosten en BSQ uitkomsten zijn ondervangen in de notitie "verschillenanalyse etc" (zie bijlage @). De conclusies van deze analyse zijn als volgt:

- De herijking is omwille van de betrouwbaarheid uitgevoerd door twee onafhankelijk en externe bouwkostenbureaus, hierbij heeft M3E de herbouwkostenramingen opgesteld en zijn deze ramingen getoetst door een tweede partij, IGG, en is op basis hiervan een validatie uitgevoerd.
- Door de gekozen werkwijze wordt de objectiviteit, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid van het herijkingsproces gewaarborgd. Hiermee wordt tevens geborgd dat de herbouwkostenramingen marktconform zijn.
- Een herijking leidt altijd tot verschillen. De bestaande ramingen zijn initieel opgesteld op prijspeil 2016. De herijkte ramingen zijn opgesteld op prijspeil 2021. Dit betreft een verschil van vijf jaar. Tevens is er sprake van wijzigende wet- en regelgeving ten aanzien van bouweisen. Dit heeft met name effect op de duurzaamheid en energetische vereisten waaraan nieuwbouwwoningen moeten voldoen. Dit heeft direct effect op de bouwkosten.
- Het hanteren van de M3E herbouwkostenraming leidt, voor het gemiddelde van alle meergezinswoningen, tot gemiddeld ca. 10% lagere herbouwkosten ten opzichte van de geïndexeerde MBM raming. Dit wordt met name veroorzaakt door de lagere herbouwkostenraming voor het woningreferentietype: beneden-/bovenwoning. De nieuwe raming is ca. 20% lager dan de geïndexeerde raming van MBM. Doordat

deze woningtype een groot deel vertegenwoordigd van de Amsterdamse woningvoorraad leidt dit ook tot een effect op de gemiddelde kostenniveau voor meergezinswoningen.

- Ten aanzien van de herbouwkostenramingen voor eengezinswoning is, globaal bezien, sprake van kleinere verschillen. Er zijn wat verschillen zichtbaar bij het beschouwen van de specifieke woningreferentietypen, maar gemiddeld genomen zijn de uitkomsten relatief gelijk aan elkaar. De herbouwkosten uitkomsten op basis van de M3E ramingen, voor alle eengezinswoningen, zijn ca. 0,03% lager ten opzichte van de geïndexeerde MBM ramingen.
- De geconstateerde verschillen in de herbouwkostenramingen werken ook door in de BSQ's en de grondwaarden. Met het hanteren van de herbouwkostenramingen van M3E is voor de meergezinswoningen sprake van een stijgende BSQ (gemiddeld voor alle BSQ voor meergezinswoningen ca. 3%).
- De BSQ voor eengezinswoningen daarentegen leiden, gemiddeld bezien, tot eenzelfde uitkomst. Met het hanteren van de geïndexeerde MBM raming zou er sprake zijn van een stijging van ca. 2%. Het hanteren van de herijkte raming leidt eveneens tot een gemiddelde BSQ stijging van 2%.
- De verschillen ten aanzien van de BSQ's op basis van de oude of nieuwe ramingen, leiden niet tot onrealistische afwijkingen en zijn verklaarbaar aan de hand van de gewijzigde herbouwkostenramingen.
- De gemeente heeft op basis van het doorlopen proces en de geconstateerde afwijkingen vertrouwen in de juistheid van de uitkomsten en dat de herijkte herbouwkostenramingen voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving en leiden tot marktconforme genormeerde grondwaarden.
-
- **Ad 4. Second opinion door SEO**

Voor de jaarlijkse externe toetsing van het beleid Grondwaardebepaling is, net als in voorgaande jaren, opdracht gegeven aan adviesbureau SEO Economisch Onderzoek om de uitvoering van het beleid en de berekening van de buurtstraatquote 2023 te beoordelen. Hierop is een second opinion gedaan door hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek H.L.F. de Groot van de Vrije Universiteit. Met de toets door SEO en de second opinion door de heer De Groot is een zorgvuldige toetsing van de methodiek voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde (buurtstraatquotes) gewaarborgd.

De gemeente heeft SEO gevraagd te onderzoeken of het beleid Grondwaardebepaling op correcte wijze wordt uitgevoerd. SEO heeft daartoe getoetst of:

- de gekozen uitgangspunten en parameters in het beleid, en de beschikbaar gestelde data, op juiste wijze tot uitdrukking komen in de gehanteerde rekenmethoden waarmee de grondwaarde wordt bepaald;
- de gehanteerde rekenmethoden technisch correct worden toegepast en uitgevoerd.

De totale beoordeling van SEO heeft betrekking op de wijze van uitvoering van het beleid ten aanzien van grondwaardebepaling en niet op het beleid zelf. Voor het onderzoek heeft SEO gesprekken gevoerd met de gemeente, het ter beschikking gestelde materiaal bestudeerd en geanalyseerd. Met eigen analyses heeft SEO verschillende toetsen uitgevoerd op de toegepaste methoden en gebruikte rekenregels en formules. Tevens heeft SEO de BSQ workflow (berekeningen) volledig gecontroleerd (geen steekproef). Dat wil zeggen dat alle regels in de betreffende workflow gecontroleerd en gemodelleerd zijn op

basis van systemen van SEO. De bevindingen van SEO zijn met de gemeente besproken, waarna de gemeente de gevraagde aanpassingen in de workflow en (beleids)documenten heeft doorgevoerd.

Algemeen beeld SEO ten aanzien van de herijking herbouwkosten:

- SEO heeft in de evaluaties in de voorgaande jaren de systematiek van de herbouwkosten meermaals benoemd als belangrijk verbeterpunt in de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachten. Vanaf dit jaar heeft de gemeente Amsterdam de systematiek van de herbouwkosten grondig herzien. SEO beoordeelt de nieuwe systematiek als een substantiële verbetering. De actualisatie van de herbouwkosten is voor dit jaar minder gebaseerd op aannames, maar meer op de onafhankelijk vastgestelde herbouwkosten voor referentieobjecten. De keuze van de referentieobjecten (en bijbehorende grootte in gebruikersoppervlakte) is transparant en gebaseerd op de daadwerkelijk voorkomende objecten in de gemeente. Een andere verbetering betreft het transparanter interpoleren van herbouwkosten van tussenliggende oppervlakten. Dit is niet langer gebaseerd op een geschatte functie over de hele range van oppervlakten, maar op een lineaire interpolatie tussen twee opeenliggende oppervlakten. Ten opzichte van voorgaande jaren heeft de gemeente er ook voor gekozen om voor meer meetpunten per woningtype de herbouwkosten onafhankelijk te laten vaststellen. Daarmee is de interpolatie in de beoordeling van SEO robuuster geworden.

Op basis van haar onderzoek concludeert SEO het volgende:

- De voorgenomen wijzigingen in het beleid van de gemeente Amsterdam voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarden komen tot uitdrukking in de toegepaste rekenmethode (workflows). SEO vond wel incidentele onjuistheden die de gemeente naar aanleiding van deze toetsing heeft aangepast. Van gemaakte keuzes in de toegepaste methode die niet zijn geëxpliciteerd in het beleid en die niet als fout zijn bestempeld, is niet gebleken dat deze inconsistent zijn met het beleid.
- SEO constateert dat de documentatie en procesbeschrijving zeer uitgebreid is, maar dat het op een aantal punten onvoldoende geëxpliciteerd of niet volledig correct was en aanpassing en verduidelijking behoefde. Op twee specifieke punten is een afwijking in de berekening gevonden met een materiële impact. De twee punten zijn gemakkelijk aan te passen. Naar aanleiding van deze toetsing heeft de gemeente de documentatie en workflows aangevuld en verbeterd. Daarmee zijn de meeste punten direct aangepast. Veel resterende punten betreffen het gebruikte programma KNIME. Ondanks dat het een open source programma is, heeft SEO geconstateerd dat het gebruik van dit programma ook binnen de gemeente niet wijdverbreid is. Dit maakt dat de uitvoering van de berekeningen in KNIME procesmatig afhankelijk is van één of enkele medewerkers. De keuze om in volgende jaren over te stappen op het meer gangbare programma R ondersteunen we.
- Duidelijk positief is dat de berekeningen en documentatie nu binnen één team binnen de gemeente ondergebracht zijn en er ook meerdere medewerkers bij betrokken zijn waardoor de afhankelijkheid van één of enkele personen vanuit dat perspectief is afgenomen. Dit was een belangrijke aanbeveling die voortvloeide uit

de toetsing in eerdere jaren. Ook de in eerdere jaren terugkomende aanbevelingen rondom de berekening van herbouwkosten zijn dit jaar door de gemeente adequaat opgepakt.

- Net als in voorgaande jaren is er nog sprake van het op meerdere plekken in de berekening (workflows) 'hard' coderen van dezelfde informatie, zoals correctietarieven en -percentages. Dit is foutgevoelig; we adviseren daarom bij de overstap naar R om numerieke waarden op één (centrale) plek in de code(s) op te nemen. Er is duidelijk geïnvesteerd in de interne procesbeschrijving, maar de keuze voor een nieuwe methodiek om de herbouwkosten te berekenen leidt nog tot enkele onjuiste beschrijvingen (of niet expliciet uitgeschreven stappen). Deze zijn tijdens het toetsingsproces door de gemeente voortvarend opgepakt.
- Ten opzichte van voorgaande jaren heeft de gemeente opnieuw duidelijk geïnvesteerd in de berekening en bijbehorende documentatie en daarmee de transparantie over en overdraagbaarheid van de uitvoering van de berekening van de buurtstraatquotes vergroot.

Daarnaast doet SEO aanbevelingen aan de gemeente die betrekking hebben op het proces om te komen tot goede berekeningen, namelijk:

- Kies — zoals reeds voorgenomen door de gemeente — voor een ander open source softwareprogramma om de berekeningen mee uit te voeren en zorg dat de benodigde bijbehorende vaardigheden binnen de organisatie geborgd zijn zodat het 'vier-ogen-principe' toegepast kan worden;
- Werk bij het programmeren zo robuust ('foutvermijdend') mogelijk om consistentie en overzicht te waarborgen. Dit kan door bijvoorbeeld geen datums in bestandspaden op te nemen, overal dezelfde soort filters toe te passen voor bepaalde variabelen, haken toe te voegen wanneer er vermenigvuldigd/gedeeld wordt, en de toe te passen correcties en andere bedragen eenmalig (op een centrale plek) te programmeren;
- Verbeter de Procesbeschrijving verder door eerder niet expliciet omschreven stappen alsnog toe te lichten.

- **Ad 5. Second opinion door prof. Dr. H.L.F. de Groot**
- PM
-

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: DJZ en DMC: @

Buiten de gemeente: n.v.t.

-

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO op 22 februari 2023, ter kennisname.

Financiële onderbouwing

De buurtstraatquotes 2023 bedraagt gemiddeld ca. 33%. Dit is een stijging van ca. 3% ten opzichte van 2021. De hogere buurtstraatquotes zal in combinatie met de hogere WOZ-waarde, leiden tot een toename van de erfpachtgrondwaarde.

De gewijzigde erfpachtgrondwaarden leiden tot andere uitkomsten in het jaarlijkse erfpachtresultaat in geval er erfpachtwijzigingen (waaronder canonherzieningen einde tijdvak) optreden. Tot welk ander resultaat dit gaat leiden hangt af van beslissingen van erfpachters en het aantal canonherzieningen einde tijdvak. De precieze financiële effecten zijn op dit moment dan ook niet aan te geven.

Het grootste deel van de erfpachters heeft de overstapaanvraag voor 8 januari 2020 ingediend. Deze groep stapt over naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel op basis van de BSQ 2017 (WOZ-waarden belastingjaar 2015 of 2016). Daarnaast heeft het college op 22 november 2022 ingestemd met de zogenaamde spijtoptantenregeling. Dit houdt in dat erfpachters, die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen, maar dit toen niet hebben gedaan, nogmaals de optie verkrijgen om een overstapaanvraag kunnen indienen. Indien ze hiervoor opteren en vóór 31 juli 2023 hiervoor een aanvraag indienen, dan wordt de grondwaarde bepaald op basis van de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is.

In verlengde hiervan is het de verwachting dat de BSQ 2023 slechts van toepassing zal zijn voor een zeer beperkt groep van erfpachters. Dit zal mogelijk een groep van ca. 60.000 erfpachters zijn. Waarbij tevens geldt dat een groot deel van deze groep valt onder de spijtoptantenregeling en ervoor kan opteren om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht te maken met de BSQ 2017 (WOZ-waarden belastingjaar 2015 of 2016.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

-

-

Communicatie

Binnen de gemeente

- Opnemen in de besluitenlijst.
- Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/.

Buiten de gemeente

- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.
- Publicatie in het Gemeenteblad.

Stukken

Meegestuurd

1. Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten 2023
2. Lijst met buurtstraatquotes 2023
3. Second opinion / auditrapport IGG Bouweconomie inzake herijking herbouwkostenramingen van dd. 4-11-2022

Portefeuille @
Agendapunt @

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 10 januari 2023

B&W

4. Notitie verschillenanalyse herbouwkosten inzake implementatie herijking herbouwkosten ten behoeve van de BSQ bepaling van afdeling Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam dd. 20-12-2022.
5. Notitie Grondwaardebepaling, SEO Economisch Onderzoek van dd. 16-12-2022
6. Second opinion, Prof. Dr. H.L.F. de Groot van dd. @
7. Publicatieformulier Gemeenteblad dd. @
8.

Ter inzage gelegd

9. Geen
10.

▪

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

- Grond & Ontwikkeling [redacted] @amsterdam.nl
- Grond & Ontwikkeling, [redacted] @amsterdam.nl