Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
voordracht voor de collegevergadering van
10 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~~ 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. De minimale grondwaarde voor wonen is geïndexeerd naar prijspeil 2023.~~;~~

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

~~3.~~ Kennis te nemen van ~~de herijking van de herbouwkosten, opgesteld door M3E Groep BV, en de second opinion, uitgevoerd door IGG Bouweconomie BV~~:

~~3.~~
   3.1. ~~Kennis te nemen van h~~De herijking van de herbouwkosten, opgesteld door M3E Groep…
   ~~3.1.~~3.2. Het auditrapport van IGG Bouweconomie inzake second opinion op de herijking van de herbouwkosten ten behoeve van de BSQ bepaling, met als conclusie/ hoofdpunten/hoofdlijn:……
   ~~3.2.~~3.3. ~~Kennis te nemen van d~~De notitie "verschillenanalyse" van ~~afdeling Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam~~ inzake de implementatie van de herijkte herbouwkosten ten behoeve van de BSQ bepaling, met als conclusie/ hoofdpunten/hoofdlijn:……~~;~~

Met opmerkingen 5.1.2e Ik zou hier refereren aan het verlengingsbesluit van 1 maart 2022

Met opmerkingen 5.1.2e Alleen deze? Toch ook die van niet-wonen

Met opmerkingen 5.1.2e Vermelding maken van de gecapte CPI 5%?

Met opmerkingen 5.1.2e Klopt dit?

Met opmerkingen 5.1.2e Of iets van die strekking

Met opmerkingen 5.1.2e Zie voorgaand eopmerkingen

Portefeuille @
Agendapunt @

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

B&W

4. 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:
   4.1. 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.~~,~~
   4.2. ~~SEO constateert dat d~~De documentatie en procesbeschrijving zijn zeer uitgebreid ~~is~~, maar ~~dat het~~ op een aantal punten onvoldoende geëxpliciteerd of niet volledig correct ~~was en aanpassing~~ en behoeft 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 wordt door SEO ondersteund~~en we~~~~,~~
   4.3. ~~Duidelijk~~ Het is 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.~~,~~
   4.4. ~~Net als in voorgaande jaren is e~~Er nog sprake van het op meerdere plekken in de berekening (workflows) 'hard' coderen van dezelfde informatie, ~~zoals correctietarieven en -percentages. Dit~~wat is foutgevoelig is; ~~we~~ SEO adviseer~~t~~en 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;
   4.5. ~~Ten opzichte van voorgaande jaren heeft de~~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.

Met opmerkingen 5.1.2e Op zich prima teksten, echter wel aan de lange kant. Ook omdat de onderbouwing op deze punten al uitgebreid is, hier nog kijken naar inkorting misschien

Met opmerkingen 5.1.2e Dit naar de toelichting verplaatsen

Met opmerkingen 5.1.2e Wat? Enkel- of meervoud?

Met opmerkingen 5.1.2e Wat is "veel"? Kan dat niet worden geschrapt?

Met opmerkingen 5.1.2e Waar staat de afkorting voor?

Met opmerkingen 5.1.2e Wat is dat?

Met opmerkingen 5.1.2e Klopt dat?

Met opmerkingen 5.1.2e Dit naar de toelichting verplaatsen

Met opmerkingen 5.1.2e Dit naar de toelichting verplaatsen

Met opmerkingen 5.1.2e Dit naar de toelichting verplaatsen

Portefeuille @
Agendapunt @

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

B&W

5. 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:
   5.1. PM

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

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 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.~~

Met opmerkingen 5.1.2e Wat mij betreft mogen deze drie geschrapt worden

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.

Met opmerkingen 5.1.2e Check

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. De definitie van een zogenoeaamde 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 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

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 gehanteerde voor zowel de grondwaardebepaling van de huidige bestemmingen alsook voor de toekomstige bestemmingen.

1.2. De bijlage Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen is geactualiseerd op basis van de herijkte herbouwkosten en ook nader aangevuld op basis van de constateringen en aanbevelingen vanuit de toetsing door SEO ten behoeve van het verbeteren van de volledigheid en begrijpelijkheid.

1.3. De minimale grondwaarde voor wonen is geïndexeerd naar prijspeil 2023. Voor de indexatie van de grondwaarde en het corrigeren van de prijspeilen 2022 naar 2023 is de afgekapte CPI-index gehanteerd van max 5%.

Met opmerkingen 5.1.2e Verwijzen naar collegebesluit?

Met opmerkingen 5.1.2e Ik zou hier aansluiten bij de formulering die bij beleid nieuwe uitgiften is gebruikt of daar naar verwijzen

Ad 2. Kennis te nemen van de lijst met buurtstraatquotes 2023, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023.
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 PM woningen op erfpacht. Dat is PM% 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 PM 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 uit het beleid van 2021 naar dat van 2023 is dat:

- de gemiddelde buurtstraatquotes voor alle woningen stijgt van 30% in 2021 naar 37% in 2023;
- de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen neemt toe van 29% in 2021 naar 37% in 2023;
- de gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen is eveneens toegenomen. Deze was 34% in 2021 en wordt 38% in 2023;
- het bestuurlijke besluit om de buurtstraatquote te maximeren op 49% leidt ertoe dat in 2023 bij circa @ 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 Centrum, West, Zuid en Oost. Zonder aftopping zou de buurtstraatquote in deze gebieden vaak aanmerkelijk hoger uitvallen.

Stadsdeel	Aantal woningen op erfpacht met een BSQ 2021 (afgerond)		Buurtstraatquote (gemiddelde)*			
	Eengezins-woningen	Meergezins-woningen	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
Centrum	PM	9.650	45%	*45%*	39%	*39%*
West	PM	35.050	49%	*49%*	46%	*46%*
Nieuw West	PM	26.800	36%	*36%*	19%	*19%*
Zuid	PM	39.850	49%	*49%*	46%	*46%*
Oost	PM	31.500	48%	*48%*	40%	*40%*
Noord	PM	16.950	39%	*39%*	21%	*21%*
Zuidoost	PM	17.950	26%	*26%*	7%	*7%*
Totaal / gemiddelde	PM	**177.750**	**38%**	***39%***	**37%**	***38%***

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

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 37% in 2023;
- de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen neemt toe van 21% in 2017 naar 37% in 2023;
- de gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen neemt toe van 20% in 2017 naar 38% in 2021;
- het maximeren van de buurtstraatquote op 49% leidt ertoe dat in 2021 bij circa @ 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 2023	*2017 (overstap)*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2023*
Centrum	PM	49%	48%	49%	49%	48%	45%
West	PM	33%	43%	46%	46%	47%	49%
Nieuw-West	PM	19%	27%	33%	33%	32%	36%
Zuid	PM	43%	46%	48%	49%	48%	49%
Oost	PM	41%	47%	48%	48%	47%	48%
Noord	PM	17%	26%	34%	35%	34%	39%
Zuidoost	PM	8%	16%	22%	23%	24%	26%
Tot. / Gem.	PM	**20%**	**28%**	**34%**	**34%**	**34%**	**38%**

STWO	# Woningen	Gemiddelde BSQ meergezinswoningen (afgetopt)					
	met BSQ 2023	*2017 (overstap)*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2023*
Centrum	PM	32%	41%	45%	44%	39%	39%
West	PM	24%	36%	43%	41%	38%	46%
Nieuw-West	PM	7%	10%	16%	19%	17%	19%
Zuid	PM	30%	39%	45%	44%	40%	46%
Oost	PM	21%	33%	39%	39%	35%	40%
Noord	PM	6%	9%	15%	19%	18%	21%
Zuidoost	PM	5%	5%	5%	6%	6%	7%
Tot. / Gem.	PM	**21%**	**27%**	**32%**	**33%**	**29%**	**37%**

Gemiddelde BSQ		**21%**	**27%**	**32%**	**33%**	**30%**	**37%**

Ad 3. Herijking herbouwkosten

Met opmerkingen 5.1.2e : 5.1.2e / 5.1.2e meelezen

~~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 zijn voor het beleid van 2017 bepaald door een extern bouwkostenbureau en ~~w~~eerden sindsdien ~~2017~~ jaarlijks geïndexeerd ten behoeve van een prijspeilcorrectie. Op verzoek van de gemeenteraad is in 2021 ~~voor 2022~~gestart met een herijking van de herbouwkosten ~~in gang gezet~~. Daartoe zijn twee onafhankelijke externe bouwkostenbureaus geselecteerd. Eén partij voor het herijken van de herbouwkosten en één partij voor het toepassen van een second opinion daarop.

De herijking door de externe bouwkostendeskundigen is afgerond in 2023~~2 door de externe bouwkostendeskundigen~~. De Gemeente Amsterdam heeft adviesbureau M3E geselecteerd

voor de herijking van de bouw- en bijkomende kosten (kostenopsteller). IGG Bouweconomie is geselecteerd om de second opinion op de nieuw vast te stellen genormeerde herbouwkosten uit te voeren (auditor). IGG heeft de validatie uitgevoerd op de genormeerde herbouwkosten ten aanzien van juistheid en volledigheid.[1]

Het herijkings- en auditproces heeft geleid~~t~~ 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 k~~an~~unnen voor iedere woning met een WOZ-waarde~~,~~ de herbouwkosten op een gelijke wijze bepaald worden.
   - Alle door IGG gemaakte opmerkingen op de conceptstukken zijn door M3E naar genoegdoening beantwoord of verwerkt in de definitieve herbouwkostenramingen.
   - De resultaten van elk onderdeel van de kostenramingen zijn gevalideerd en passend binnen de acceptabele bandbreedte behorend bij de validatie niveaus.
2. advisering interpolatie (secundair doel);
   - Door het interpoleren van de herbouwkosten is het mogelijk deze kosten breder toe te passen dan alleen de opgegeven meetpunten.[2] Voor het bepalen van de tussenliggende herbouwkostenwaarden adviseren M3E en IGG Bouweconomie de gemeente om de interpolatie methode 'lineair tussen de meetpunten' te hanteren.
3. advisering indexatie (secundair doel), het advies is als volgt:
   - Gebruik landelijke BDB-index voor 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.
   - Gebruik van BDB-marktindicator voor Regio Amsterdam (als aanvulling aangeleverd door Gemeente Amsterdam) voor conjuncturele prijsontwikkeling wordt onderschreven door IGG.
   - Er dient over alle deelramingen indexatie gerekend te worden.

O~~p initiatief van Gemeente Amsterdam is d~~De opdracht is uitgevoerd in twee fasen, om te contoleren ~~. Dit om na te gaan~~ of het ~~conceptvoorstel~~ leidt tot realistische uitkomsten bij de implementatie en de doorrekening van alle elementen op het Amsterdamse woningbestand. Het resultaat van het herijkings- en auditproces is door IGG Bouweconomie vastgelegd in een auditrapport (zie bijlage 3).

Met opmerkingen 5.1.2e Dit is best cryptisch, staat dit nog ergens uitgelegd?

Met opmerkingen 5.1.2e Van beide partijen?

Met opmerkingen 5.1.2e Afkorting 1e keer uitschrijven met afkorting tussen haakjes

Met opmerkingen 5.1.2e Overbodig? Inkorten?

Ad 3.x Verschillenanalyse

xxxx

[1] Voor de validatie is onderscheid gemaakt in drie niveaus: 1. Globaal te vergelijken data; 2. Nauwkeurig te controleren data; 3. Exact na te meten of rekenen data.

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

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 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;

Portefeuille @
Agendapunt @

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

B&W

- 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

BA, DJZ en DMC: @

Buiten de gemeente

n.v.t.

Met opmerkingen 5.1.2e Hoeft niet als het niet om zeer gevoelige materie gaat. 5.1.2e leest mee als het in de bestuursmap zit

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO op @, ter kennisname.

Financiële onderbouwing

De buurtstraatquotes zijn gestegen ten opzichte van 2021. De hogere buurtstraatquotes zal in combinatie met de hogere WOZ-waarde, leiden tot een toename van de erfpachtgrondwaarde.

Met opmerkingen 5.1.2e Voor mijn begrip: hoe zit het t.a.v. 2022?

Met opmerkingen 5.1.2e Moeten we hier meer zeggen over de ontwikkeling van bouwkosten / WOZ-waarde? of volstaat het verwijzen naar de notitie verschillenanalyse.

Met opmerkingen 5.1.2e Lijkt me niet in de financiële onderbouwing, tenzij je bedoelt financiële consequenties van deze ontwikkeling

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.

Portefeuille @
Agendapunt @

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

B&W

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

Ter inzage gelegd: Geen

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e
Grond & Ontwikkeling,