Gemeente Amsterdam

Opdracht grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed in lijn met advies Grondwaardecommissie

Aan 5.1.2e
Van Project Vernieuwing Erpfacht Amsterdam

Datum 18 april 2016

Inleiding
Het bestuur van de gemeente Amsterdam is voornemens eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande erfpachtrechten en nieuw te vestigen erfpachtrechten (nieuwe uitgiften). Naar verwachting zal de gemeenteraad in juni besluiten over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Tegelijk met de Algemene Bepalingen wordt ook het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. In dit beleid wordt aangegeven hoe de grondprijzen (hierna: erfpachtgrondwaarde) bepaald moet worden voor nieuwe uitgiften. Vanaf dat moment kunnen er gronduitgiften plaatsvinden met eeuwigdurende erfpacht. In een later stadium wordt besloten over de invoering van eeuwigdurend erfpacht voor bestaande rechten.
In het Grondprijsbeleid bestaande eeuwigdurende rechten wordt aangegeven hoe deze erfpachtgrondprijzen worden bepaald of welke erfpachtgrondprijzen van toepassing zijn. Vanaf het moment dat er grond in eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven kunnen erfpachtrechten ook worden gewijzigd. Sommige wijzigingen brengen aanpassingen van de canon met zich mee. Om de hoogte van deze canonwijzigingen te berekenen zijn erfpachtgrondwaarden van bestaande rechten nodig. Daarnaast is het de bedoeling om erfpachters met voortdurende rechten de mogelijkheid te bieden om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en ook hiervoor zijn grondprijzen nodig.

De Grondwaardecommissie heeft in het voorjaar van 2015 het rapport "Schoon Schip" (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/grondwaardecommissie-o/) opgeleverd. Zij adviseert de residuele grondprijsmethodiek te gebruiken en om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen voor de marktwaarde. Het advies heeft de gemeente overgenomen en op basis daarvan is besloten om de erfpachtgrondwaarde voor bestaande woningen te bepalen door per buurtstraat een grondquote te bepalen. Deze grondquote wordt uitgerekend door voor het merendeel van de woningen in een buurtstraat de stichtingskosten te bepalen en deze af te trekken van de WOZ-waarde. Op basis daarvan kan voor een representatief aantal woningen in een buurtstraat een individuele grondquote worden bepaald en op deze manier wordt per buurtstraat het gemiddelde berekend.

Voor commercieel vastgoed heeft de Grondwaardecommissie geconcludeerd dat de grondprijzen waar de gemeente in het huidige stelsel op uit komt weinig discussie opleveren en dus een acceptabel niveau kennen. Zij adviseert om ook bij commercieel de WOZ-waarde ook voor commercieel vastgoed als uitgangspunt voor de erfpachtgrondwaarde te hanteren. De gemeente bepaalt nu de grondprijzen op basis van een huurwaarde, bruto aanvangsrendement en stichtingskosten. Als de door de

gemeente bepaalde grondwaarden worden gedeeld door de WOZ-waarde om een grondquote te bepalen komen daar heel verschillende uitkomsten uit (extreem laag maar vooral ook extreem hoog, soms zelf hoger dan de WOZ-waarde). Dit heeft verschillende oorzaken, die er in resulteren dat de WOZ-waarde (sterk) kan afwijken van de marktwaarde. Zo gaat de WOZ-waarde bijvoorbeeld standaard uit van de fictie twee jaar aanvangsleegstand. Hierdoor liggen de WOZ-waarden ruim onder de marktwaarde die worden gehanteerd voor de bepaling van grondwaarde in het huidige systeem.

Het gebruik van de WOZ-waarde en de bijbehorende onderbouwing voor het bepalen van "logische" dan wel marktconforme erfpachtgrondwaarden van commercieel vastgoed is daarom een complexe opgave.

De opdracht
Te onderzoeken of het mogelijk is op basis van de woz-waarden voor commercieel vastgoed een methode te ontwikkelen om de grondwaarde te bepalen voor bestaande erfpachtrechten met het uitgangspunt van eeuwigdurende erfpacht. De hoogte van deze grondwaarde moet uit te leggen zijn en mag als totaal niet wezenlijk afwijken van de grondwaarden zoals die nu door de gemeente worden bepaald voor voortdurende erfpacht (afgezien van het waardeverschil veroorzaakt door het verschil tussen eeuwigdurend en voortdurend erfpacht).
Het gaat in eerste instantie om de vastgoedsegmenten bedrijfsruimte, detailhandel en kantoor.

Beschikbare informatie
- WOZ-bestand met courante WOZ objecten en bijbehorende objectkenmerken (vertrouwelijk bestand)
- overzicht met de recente grondprijsadviezen vanaf 2015 (**vertrouwelijk**)
- overzicht van (genormeerde) stichtingskosten voor bouwreferenties van de vastgoedsegmenten bedrijfsruimte, kantoor en detailhandel

De opdracht betreft in eerste instantie het boordelen van de WOZ-database op bruikbaarheid voor een generieke methode welke (half)geautomatiseerd kan worden, zoals dat voor woningbouw is gedaan. Het uitwerken van de methode is een volgende stap.

Planning
Onderzoeken of een generieke methode mogelijk is in april / mei. Het liefst hebben we half mei duidelijkheid of een generieke methode op basis van het WOZ bestand commercieel mogelijk is. Als dat mogelijk is, volgt een vervolgopdracht om de methode verder uit te werken.