Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

**Gemeente Amsterdam**
College van burgemeester en wethouders

**B&W**

**voordracht voor de collegevergadering van**
DATUM

# KABINET

Portefeuille **32 CONCEPT**
Agendapunt

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Instemmen met het voorgenomen grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrijgegeven Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" en:
   1.1. in te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform de notitie "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht.
   1.2. in te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" (zoals toegelicht onder beslispunt 4) aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Kennis te nemen het Advies ORTEC Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie".

3. Kennis te nemen van de adviezen van Ortec Financce die nog moeten worden verwerkt in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten":
   3.1. Herbouwkosten laten correleren WOZ-waarde per m²
   3.2. Nieuwe verouderingsfactor, nieuwe buurtstraatquotes
   3.3. Analyseren van de buurtstraatquotes en eventueel aanpassen rekenregels
   3.4. Definitief berekenen van de buurtstraatquotes.

4. Met inachtneming van beslispunt 3 in te stemmen met het voorgenomen beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" voor voortdurende en eeuwigdurende rechten met als belangrijkste uitgangspunten::
   1.1. De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:
      a. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
      b. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;

c. voor de corporatiewoningen met de AB 1998 wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat
d. voor eengezinswoningen op kavels groter dan 500 m² wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;
e. de buurtstraatquote wordt vervangen door een buurtquote (het gemiddelde van de berekende grondquotes in een buurt) wanneer het volgende zich voordoet:
   i. voor minder dan 50% van de woningen in de buurtstraat zijn de grondquotes bekend;
   ii. voor minder dan 5 woningen is de grondquote bekend;
   iii. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend hoger dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist lager dan de buurt;
   iv. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend lager dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist hoger dan de buurt;
   v. de gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is veel lager dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.
f. de buurtstraatquote is maximaal 5% punt hoger of lager dan de buurtquote. Valt de buurtstraatquote buiten deze grenzen, dan wordt de buurtstraatquote gelijk gesteld aan de boven- respectievelijk ondergrens;
g. de buurtstraatquote is bepaald op basis van de WOZ 2015 (prijspeil 2014). Per 1 januari 2018 zal deze opnieuw worden berekend en vervolgens elk jaar aan de hand van de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug).
h. Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing.

1.2. De erfpachtgrondwaarde van alle andere bestemmingen wordt residueel bepaald op basis van actuele marktwaarden. Daarbij is van toepassing:
   a. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;
   b. de minimale erfpachtgrondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;
   c. voor parkeren en WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per plaats cq. per bron van toepassing;
   d. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens.

1.3. De grondwaarde wordt gedeprecieerd met 10% vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij contract wijzigingen. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde.

1.4. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom is gelijk aan de wijze die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht, zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

5. Kennis te nemen van de "BSQ-bandbreedtekaart". Deze kaart bevat....:

5. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode:
   5.1. verschillen op hoofdlijnen

6. Geheimhouding op te leggen tot 22 december 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

7. In te stemmen met het openbaar maken per 22 december 2016 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

---

**Kernboodschap**

Sinds 22 juni 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. De gemeente vindt het belangrijk dat ook bestaande erfpachters voor de zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen en heeft daarvoor een Overstapregeling opgesteld. Om bij bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten in geval van bestemmingswijzigingen en bij het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht de canon te kunnen bepalen heeft de gemeente grondprijsbeleid ontwikkeld. Voor het opstellen van dit grondprijsbeleid is het door de op XX uitgebrachte advies van de Grondwaardecommissie als uitgangspunt gehanteerd. Het college heeft de uitwerking laten toetsen door Ortec en zal de komende maanden het advies verwerken.

Vanwege de samenhang met de Overstapregeling legt het college het grondprijsbeleid aan de raad ter besluitvorming voor op het moment dat de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd. Over het grondprijsbeleid vindt geen inspraak plaats, wel is het grondprijsbeleid openbaar zodat insprekers over de Overstapregeling kennis kunnen nemen van het onderliggende grondprijsbeleid.

---

**Wettelijke grondslag**

Gemeentewet artikel 108 jo artikel 147 lid 2: de gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

---

**Bestuurlijke achtergrond**

Opletten, in het beleid heb ik al wel tekstueel aanpassingen gemaakt die verder nog moeten worden verwerkt. Even benoemen in reactie op Ortec. Maar dat verdere uitwerking nog tijd kost.

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde grondprijslijst 2016 voor woningbouw bestaande voortdurende rechten van erfpacht vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1174). Deze grondprijzen zijn gebaseerd op het Grondprijsbeleid zoals dat voor het advies van de Grondwaardecommissie is vastgesteld. Wanneer "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht wordt" is vastgesteld komt het grondrijsbeleid zoals dat tot nu toe van toepassing was te vervallen.

Het grondprijsbeleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" is opgesteld om te worden toegepast in drie situaties, namelijk:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. contractswijziging van een bestaand recht van erfpacht (waaronder het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een vervroegde herziening of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht.

Het beleid is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1998 of 1985 van toepassing zijn of de Algemene Bepalingen van de Haven Amsterdam.

Gelijktijdig met voorliggend besluit wordt het college een besluit voorgelegd tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht en een besluit tot instemming met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.

---

**Bestuurlijke prioriteit**

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

---

**Onderbouwing besluit**

**Ad 1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrijgegeven Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten"**

Sinds 22 juni 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daartoe heeft de gemeenteraad de Algemene Bepalingen 2016 vastgesteld evenals het

grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht. Dit grondprijsbeleid voorziet alleen in het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften. Het voorziet niet beleid om de grondwaarde te bepalen bij wijzigingen van een in erfpacht uitgegeven recht. Op dit moment is er geen beleid vastgesteld voor het bepalen van de grondwaarde van een in eeuwigdurend uitgegeven recht. Voor voortdurende erfpacht is de Verlengde Grondprijzenbrief 2015 van toepassing waarin het beleid voor bestaande voortdurende erfpachtrechten is opgenomen.

De gemeente heeft in 2015 de Grondwaardecommissie gevraagd advies uit te brengen over de wijze van grondwaardebepaling van eeuwigdurende erfpacht. Naar aanleiding van dit advies heeft het college aangegeven het advies als uitgangspunt te hanteren voor de uit te werken methode van grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten.

Het grondprijsbeleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" is opgesteld om te worden toegepast in 3 situaties, in geval van:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. contractswijziging van een bestaand recht van erfpacht (waaronder het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een vervroegde herziening of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht.

Het is van belang nu de wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald bekend te maken. De bepaling van de grondwaarde is een belangrijk gegeven bij de berekening van de kosten van overstap van een bestaand voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht.

***Ad 1.1. in te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform de notitie "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht.***
Omdat de wijze van grondwaardebepaling en de hoogte van de grondwaarde belangrijk is om een inschatting te kunnen maken van de overstapkosten maakt het college nu bekend welk besluit zij voornemens is te nemen.
Het college stelt het grondprijsbeleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" om die reden nu ook vast als voorgenomen besluit zodat insprekers over de Overstapregeling kennis kunnen nemen van de wijze van grondwaardebepaling en inzicht kunnen krijgen in de overstapkosten. Op deze manier komt er inzicht in de methode van de Overstapregeling en de mogelijke financiële effecten van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Over het grondprijsbeleid vindt geen inspraak plaats.

***Ad 1.2. In te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" (zoals toegelicht onder beslispunt 4) aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad..***
Het college kiest er voor om het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" tegelijk met de Overstapregeling aan te bieden aan de gemeenteraad. Over de Overstapregeling vindt eerst inspraak plaats. Na verwerking van deze inspraak stelt het college de

raadsvoordrachten voor de Overstapregeling, het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" en het aanvullend erfpachtbeleid gelijktijdig vast. Het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" is de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie. Het advies is uitgebracht in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht.
Na vaststelling van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" komt het huidige beleid voor de grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten te vervallen. Het is belangrijk dat er in de gemeente één methodiek van grondwaardebepaling wordt gehanteerd omdat:

- één methode eenduidiger is en fouten in de uitvoering voorkomt;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht zo altijd dezelfde verhouding kent;
- de huidige methode door de Grondwaardecommissie als intransparant is beoordeeld..

Deze methode van grondwaardebepaling, die voortkomt uit het advies van de Grondwaardecommissie, is transparant en veel gedetailleerder dan de huidige methode die de gemeente hanteert. Daarmee voldoet de methode aan de wens van de gemeente om een helder en transparant stelsel in te richten. Er zijn een aantal belangrijke voordelen van de WOZ-methode boven de huidige methode van grondwaardebepaling:

- Voor het grootste deel kan de grondwaarde, en daarmee de canon en afkoopsom, systematisch worden bepaald. Dit bevordert de objectiviteit en minimaliseert de hoeveel capaciteit die nodig is om de grondwaarde te bepalen.
- De WOZ-methode kent een veel kleinere korrelgrootte (circa 5.000 buurtstraten versus circa 265 buurten in het Grondprijsbeleid 2016). Hierdoor wordt er meer recht gedaan aan de locatiekenmerken en is de grondwaarde een betere inschatting van de waarde van de locatie.
- De WOZ-waarde is een marktwaarde waar de erfpachter bezwaar heeft kunnen maken. Daarnaast wordt op de wijze van waardebepaling toezicht gehouden door de waarderingskamer. De laatste is een landelijke instelling en staat geheel los van de gemeente Amsterdam en haar belangen.
- De wijze van bepaling van de grondwaarde, canon en afkoopsom is geadviseerd door de GWC
- De WOZ-methode is daarmee transparanter en objectiever dan de huidige wijze van grondwaardebepaling.

**Ad 2. Kennis te nemen het advies van van Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie"**

In lijn met het advies van de Grondwaardecommissie en de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "uitwerking van het eeuwigdurende stelsel" heeft het college de methode voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten verder uitgewerkt. Voor het bepalen van de grondwaarde van wonen zijn meer dan 5.000 buurtstraatquotes bepaald. Met de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote wordt de grondwaarde van een woning bepaald. De rekenregels, zoals opgenomen in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht", zijn bepaalt na uitvoerige analyse van de buurtstraatquotes en zorgen voor betrouwbare en consistente quotes. De uitwerking en de rekenregels zijn voorgelegd aan advies bureau Ortec Finance met de vraag of de uitwerking consistent, verdedigbare en logische invulling is van het advies van de Grondwaardecommissie. De belangrijkste conclusies van Ortec Finance zijn:

a) de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
b) de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
c) de herbouwkosten voor grotere woningen wordt met name hoog bevonden;
d) geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de GWC de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZwaarde per m²;
e) de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de GWC is gebaseerd op analyse met lagere herbouwkosten, zou de berekening van de verouderingsfactor worden uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou de verouderingsfactor veel lager uitvallen;
f) alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.

**Ad 3. 3. Kennis te nemen van de adviezen van Ortec Financce die nog moeten worden verwerkt in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten":**

**3.1. Herbouwkosten laten correleren WOZ-waarde per m²**
**3.2. Nieuwe verouderingsfactor, nieuwe buurtstraatquotes**
**3.3. Analyseren van de buurtstraatquotes en eventueel aanpassen rekenregels**
**3.4. Definitief berekenen van de buurtstraatquotes.**

Naar aanleiding van dit advies is er voor gekozen de herbouwkosten afhankelijk te laten zijn van de WOZ-waarde per m². Daarnaast moet de verouderingsfactor opnieuw worden bepaald zodat deze is gebaseerd op de herbouwkosten zoals de gemeente deze hanteert. . De gemeente is van mening dat de door de grondwaardecommissie voorgestelde lagere bouwkosten (resulterend in een hogere grondwaarde) niet goed aansluiten en wil dan ook vasthouden aan de door de gemeente bepaalde (hogere) herbouwkosten. Een uitgebreidere motivatie van de verschillen tussen de herbouwkosten zoals deze door de gemeente zijn bepaald en zoals deze door de Grondwaardecommissie zijn gehanteerd en een reactie op de andere adviezen van Ortec Finance volgt bij het vaststellen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht".

Nu de herbouwkosten worden aangepast en de verouderingsfactor opnieuw moet worden bepaald, is het niet mogelijk de definitieve buurtstraatquotes te geven. Andere herbouwkosten en een nieuwe verouderingsfactor betekent dat de buurtstraatquote opnieuw moet worden bepaald. Met de aangepaste verouderingsfactor zal de gemeente vervolgens de buurtstraatquotes opnieuw berekenen en testen of de opgestelde rekenregels in het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" nog voldoen of moeten worden bijgesteld ten einde buurtstraatquotes te bepalen die consistent zijn.

Het opnieuw berekenen van de verouderingsfactor zal leiden tot aanpassingen in de buurtstraatquotes zoals die nu zijn berekend. Om die reden kiest de gemeente er voor om een bandbreedte te geven van buurtstraatquote. Bij de besluitvorming over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpacht" zal de lijst met buurtstraatquotes worden

vastgesteld en openbaar worden gemaakt..

**Ad 4. Kennis te nemen van het concept "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten"**
In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het contract een onbepaalde looptijd heeft, maar is opgedeeld in tijdvakken. In Amsterdam kennen we tijdvakken van 50 of 75 jaar. Bij de start van elk administratief tijdvak wordt de canon herzien. Dit wordt een canonherziening einde tijdvak (CHET) genoemd. De canon kon maximaal voor het lopende tijdvak worden vooruitbetaald. Na het raadsbesluit van 22 juni 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit (tenzij afspraken al voor juli 2016 zijn gemaakt). Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het contract een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon slechts eenmaal bepaald, namelijk bij uitgifte. Wel geldt een jaarlijkse inflatiecorrectie.

De erfpachter kan de gemeente vragen dit contract te wijzigen wanneer hij of zij bijvoorbeeld de bestemming en/of het volume (bij niet-woonbestemmingen) wil aanpassen. Bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht is het nodig de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Dit is aan de orde bij bijvoorbeeld een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding.

Het college heeft zich in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht laten adviseren door de Grondwaardecommissie over de bepaling van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente heeft het advies van de Grondwaardecommissie voor wonen uitgewerkt tot een methode waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote de grondwaarde kan worden bepaald. Na depreciatie van deze grondwaarde resteert de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan de canon voor eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kan worden bepaald. De afkoopsom volgt uit de netto contante waarde van de verschuldigde canons voor het resterende tijdvak.

Voor overige bestemmingen vindt de grondwaardebepaling vooralsnog plaats op basis actuele marktwaarde en de hebouwkosten voor nieuwbouw. Vooralsnog is het niet mogelijk gebleken op basis van de WOZ-waarde de grondwaarde te bepalen.

**Ad 4.1 De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:**

**a) de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;**
**b) de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;**
**c) voor de corporatiewoningen met de AB 1998 wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat**
**d) voor eengezinswoningen op kavels groter dan 500 m² wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;**
**e) de buurtstraatquote wordt vervangen door een buurtquote (het gemiddelde van de berekende grondquotes in een buurt) wanneer het volgende zich voordoet:**

i. **voor minder dan 50% van de woningen in de buurtstraat zijn de grondquotes bekend;**
ii. **voor minder dan 5 woningen is de grondquote bekend;**
iii. **de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend hoger dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist lager dan de buurt;**
iv. **de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend lager dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist hoger dan de buurt;**
v. **de gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is veel lager dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.**

f) **de buurtstraatquote is maximaal 5% punt hoger of lager dan de buurtquote. Valt de buurtstraatquote buiten deze grenzen, dan wordt de buurtstraatquote gelijk gesteld aan de boven- respectievelijk ondergrens;**
g) **de buurtstraatquote is bepaald op basis van de WOZ 2015 (prijspeil 2014). Per 1 januari 2018 zal deze opnieuw worden berekend en vervolgens elk jaar aan de hand van de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug).**
h) **Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing.De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote**

Een belangrijk aspect in de bepaling van de buurtstraatquote is de bepaling van de grondquote, dat wil zeggen de verhouding tussen de grondwaarde en de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is gegeven en als daarop de opstalwaarde, die enerzijds afhankelijk is van de herbouwkosten en anderzijds van de verouderingsfactor, in mindering wordt gebracht, resteert de grondwaarde. Een en ander is conform het advies van de Grondwaardecommissie.

Omdat de grondquote van een meergezinswoning en een eengezinswoning grote verschillen kent is er voor gekozen voor beide categorieën een buurtstraatquote te bepalen. Er is een minimum grondquote aangehouden bij de berekening van de buurtstraatquote om negatieve grondwaarden te voorkomen. Grond heeft altijd een waarde.
Corporatiewoningen kennen een andere wijze van waardebepaling bij de Dienst Belastingen dan de overige woningen. Hierdoor kunnen er afwijkingen zijn tussen de waardebepaling van corporatiewoningen en andere koopwoningen. Om te voorkomen dat deze afwijkingen doorwerken in de berekening van de buurtstraatquote is er voor gekozen alle corporatiewoningen met de AB 1998 buiten beschouwing te laten bij de bepaling van de buurtstraatquote. Woningen van de corporaties waarop andere bepalingen van toepassing zijn, zijn wel meegenomen. Deze woningen kunnen potentieel worden verkocht door de corporatie en de koper moet de mogelijkheid hebben over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Eengezinswoningen die op een kavel staan groter dan 500 m² hebben in doorsnee een sterk afwijkende grondquote en kunnen daardoor een grote – meestal opwaartse - invloed hebben op de buurtstraatquote. Gekozen is om de buurtstraatquote te bepalen op basis van enkel woningen die op kleinere kavels dan 500 m² en deze vervolgens ook toe te passen op de woningen op een kavel groter dan 500m².
Tenslotte is er nog een aantal criteria aan de buurtstraatquote gesteld om de betrouwbaarheid van een juiste grondquote te verzekeren. Te weinig waarnemingen of

onverwachte afwijkingen van de WOZ-waarde of opstalwaarde zijn redenen om de berekende buurtstraatquote te vervangen door de buurtquote. De buurtquote is berekend op een groter aantal woningen, waardoor het gemiddelde minder gevoelig is voor individuele afwijkingen. Om deze reden is er ook voor gekozen de buurtstraatquote te begrenzen op 5% punt onder en boven de buurtquote.

De buurtstraatquote is nu bepaald op basis van de WOZ2015 (prijspeil 2014). De buurtstraatquote al jaarlijks op deze wijze worden uitgerekend, altijd op basis van de WOZ met het prijspeil van twee jaar eerder. In 2017 zullen de nu berekende buurtstraatquotes nog worden gehanteerd, vanaf 2018 wordt de buurtstraatquote jaarlijks opnieuw berekend en dan – in 2018 - dus op basis van de WOZ2017 (prijspeil 2016).

De buurtstraatquotes kennen de volgende opbouw:

1. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
2. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;
3. voor de corporatiewoningen met de AB 1998 wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;
4. voor eengezinswoningen op kavels groter dan 500m² wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;
5. de buurtstraatquote wordt vervangen door een buurtquote (het gemiddelde van de berekende grondquotes in een buurt) wanneer het volgende zich voordoet:
   a. voor minder dan 50% van de woningen in de buurtstraat zijn de grondquotes bekend;
   b. voor minder dan 5 woningen is de grondquote bekend;
   c. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend hoger dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist lager dan de buurt;
   d. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend lager dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist hoger dan de buurt;
   e. de gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is veel lager dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
6. de buurtstraatquote is maximaal 5% punt hoger of lager dan de buurtquote. Valt de buurtstraatquote buiten deze grenzen, dan wordt de buurtstraatquote gelijk gesteld aan de boven- respectievelijk ondergrens;
7. de buurtstraatquote is bepaald op basis van de WOZ 2015 (prijspeil 2014). Per 1 januari 2018 zal deze opnieuw worden berekend en vervolgens elk jaar aan de hand van de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug).
8. wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing.

Wanneer in het erfpachtcontract de bestemming "huurwoning" is, is de bestemming (privaatrechtelijk) beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan (publiekrecht). De WOZ-waarde wordt bepaald zonder rekening te houden met privaatrechtelijke beperkingen. Er wordt daarom een afslag op de grondwaarde gehanteerd omdat de waarde van een huurwoning niet gelijk is aan de waarde van een koopwoning. Wanneer de erfpachter de bestemming wil omzetten van "huurwoningen" naar wonen / koopwoning kan de canon ook worden aangepast.

In het huidige Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten wordt de marktwaarde van een huurwoning ook op 95% gesteld. Voorstel is om dit beleid ook bij de WOZ-methode te blijven hanteren. Omdat de opstalwaarde van een huurwoning en koopwoning aan elkaar gelijk zijn betekent dit dat de buurtstraatquote 5% punt naar beneden moet worden bijgesteld om de grondwaarde van een huurwoning te bepalen. Voorstel is om de minimum grondwaarde van 5% te blijven hanteren. Alle buurtstraatquotes van 10% en lager worden dus op 5% gesteld voor huurwoningen.

**Ad 4.2 De erfpachtgrondwaarde van alle andere bestemmingen wordt residueel bepaald op basis van actuele marktwaarden. Daarbij is van toepassing:**

**a. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;**

**b. de minimale erfpachtgrondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;**

**c. voor parkeren en WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per plaats cq. per bron van toepassing;**

**d. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens.Bepaling van de buurtstraatquote**

Voor alle andere bestemmingen is het vooralsnog niet mogelijk om op basis van het WOZ-bestand voor courante niet-woonbestemmingen een generieke methode te vinden. Er kan daarom geen WOZ-methode toegepast worden. Om die reden wordt de huidige wijze van grondwaardebepaling voor niet-wonen gehandhaafd waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de actuele marktwaarde te verminderen met de genormeerde stichtingskosten, waarbij de stichtingskostenreferenties éénmaal per jaar worden herijkt. Net als in het beleid voor nieuwe uitgiften is een minimale grondwaarde van toepassing. Deze minimale grondwaarde is aangepast omdat het bebouwde grond betreft en deze niet BTW-belast wordt geleverd. De vaste grondwaarden (van toepassing voor…) en minimale grondwaarden (van toepassing voor…) zullen jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie. De uitgangspunten voor de bepaling van de marktwaarde bij niet-woonbestemmingen zijn:

1. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;
2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;
3. voor parkeren en WKO-bronnen (warmte-koudeopslag) is een vaste prijs van € 2.208 per plaats cq. per bron van toepassing;
4. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens.

**Ad 4.3. De grondwaarde wordt gedeprecieerd met 10% vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij contract wijzigingen. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde.**

De depreciatie in het huidige grondprijsbeleid is op 7 december 2010 (BD2010-008294) door het college van B&W vastgesteld op 25% en onderbouwd met de argumentatie:

- dat de grondwaardebepaling van bebouwde en bestaande erfpachtrechten gebaseerd is op de waarde van bouwrijpe grond (nieuwbouwgrondprijzen)
- en dat daarom een afslagaftrek van 15% wegens de bebouwde situatie en van 10% vanwege de bestaande contractrelatie billijk is. De GWC is ingegaan op de afslagen die de deskundigen hanteren maar ook over de afslagen van de gemeente, enkele quotes:

- (blz. 46) Dit komt doordat zij [deskundigen] enkele niet terechte dan wel onberedeneerde afslagen toepassen.
- (blz. 72) Met name de drie laatste stappen [over de rekenstappen in taxatierapporten van deskundigen] zijn namelijk discutabel: er worden grote afslagen op de grondwaarde toegepast die ofwel zijn gebaseerd op onjuiste ofwel op discutabele uitgangspunten.
- (blz 93.) In de huidige praktijk wordt nog veel gewerkt met relatief subjectieve indicaties, vuistregels en afslagen.
- (blz. 95) In tegenstelling tot het verleden dient de gemeente niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen.

Tegelijkertijd dringt de GWC wel aan op het geven van een vergelijkbare korting bij het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht omdat erfpachters deze kortingen in het huidige systeem krijgen en zonder deze korting overstap naar eeuwigdurende erfpacht zo onaantrekkelijk zal zijn dat niemand overstapt.

Het college maakt onderscheid in enerzijds depreciatie die hoort bij de methode van grondwaarde bepaling en anderzijds een korting die wordt gegeven op het moment dat erfpachters besluiten om vanuit het bestaande stelsel over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze overstappremie is opgenomen in de Overstapregeling, de depreciatie maakt onderdeel uit van het grondprijsbeleid.

De gemeente hanteert in het huidige voortdurende erfpachtstelsel een depreciatie van 25%. Deze is opgebouwd uit

- 15% die was bedoeld om de grondwaarde van bouwrijpe grond om te zetten naar de grondwaarde van bebouwde grond.
- 10% vanwege de bestaande contractrelatie.

Met de WOZ-methode wordt de waarde van de bebouwde grond bepaald en dat betekent dat het onlogisch is om in de depreciatie een afslag van 15% te hanteren die was bedoeld om de grondwaarde van bouwrijpe grond om te zetten naar de grondwaarde van bebouwde grond. Er is echter nog steeds wel sprake van een bestaande contractrelatie waardoor het logisch is om die component van de depreciatie in stand te laten.

Om die reden kiest het college er voor om uit te gaan van een depreciatie van 10% voor de grondwaardebepaling met de WOZ-methode.
Voor erfpachters die gebruik maken van de Overstapregeling is naast de grondwaardepaling en de depreciatie van 10% ook de overstappremie van belang. Tezamen leiden die tot de aanbieding.

**Herbouwkosten**
De herbouwkosten zijn bepaald voor de meest voorkomende woningtypologieën en woninggroottes, mede aan de hand van een advies van een extern bouwkostenbureau. Voorheen werden de bouwkosten bepaald, nu wordt uitgegaan van de herbouwkosten. Er is gekozen om voor een groot aantal woningtypologieën de herbouwkosten te bepalen voor de meest voorkomende woninggroottes. Voor woninggroottes die niet zijn bepaald worden de herbouwkosten geïnterpoleerd. Het berekenen van een woningtype en vervolgens bepalen van de herbouwkosten voor verschillende woninggroottes is relatief veel werk. De

woningtypes zijn zo gekozen dat voor veel erfpachtrechten een buurtstraatquote bepaald kan worden. Verder zijn de volgende belangrijke uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de herbouwkosten:

- Sloopkosten zijn opgenomen in de herbouwkosten,
- Funderingskosten zijn geen onderdeel van de herbouwkosten,
- De herbouwkosten correleren niet met de marktwaarde
- De verouderingsfactor toe te passen die de GWC heeft geadviseerd;
- De grondwaarde bebouwde grond is niet BTW belast.

**Ad 4.4. Het canonpercentage en de wijze van afkoopsom is gelijk aan de wijze die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht, zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld**

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald bij het vaststellen van het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Tenzij een besluit van het college of de Algemene Bepalingen anders bepalen, is het voorstel het canonpercentage ook bij bestaande rechten van toepassing te verklaren. Onderdeel van het canonpercentage is de disconteringsvoet welke wordt gebruikt bij het bepalen van de afkoopsom. Door al deze parameters gelijk te houden ontstaan er geen moeilijk uitlegbare verschillen in canon en/of afkoopsom.

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom. Voor een aantal bestemmingen stelt de gemeente de afkoop verplicht en kan de erfpachter niet kiezen voor jaarlijkse canonbetaling. In het grondprijsbeleid en in de onderbouwing van beslispunt xxx. worden de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is benoemd.

**Ad 5. Kennis te nemen van de "BSQ bandbreedtekaart"**

TOELICHTING BSQ bandbreedtes

**Ad 6. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode**

De gemeente heeft de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid en de WOZ-methode in beeld gebracht. Deze verschillen zullen mogelijk wijzigen op het moment dat de geactualiseerde verouderingsfactor is verwerkt. Desalniettemin vindt de gemeente het belangrijk om in hoofdlijnen in te gaan op de huidige verschillen.

De WOZ-methode voor woningen leidt tot een transparanter en objectievere grondwaardebepaling. Belangrijke consequentie is echter dat grondwaardes ook hoger of lager kunnen uitvallen dan de grondwaardes in het huidige Grondprijsbeleid. Dit effect geldt niet alleen voor de overstap maar ook voor bestaande voortdurende erfpachtrechten wanneer de WOZ-methode ook daarvoor wordt toegepast.

Voor de vergelijking is uitgegaan van het canonpercentage van 3% (welke vanaf 1 juli 2017 van toepassing wordt op de erfpachtrechten met de AB2000, conform collegebesluit van 27 september 2016, nr. ZD2016-007052) en een disconteringsvoet van 4,5% voor de berekening van de afkoopsom voor 50 jaar. De depreciatie is 10%, de overstappremie is buiten beschouwing gelaten. De hoofdlijn van de conclusie over de prijsverschillen is als volgt:

- Op de korte termijn vallen de grondwaardes gemiddeld 30% hoger uit, waarbij er een belangrijk verschil optreedt tussen eengezins- en meergezinswoningen;
- Ondanks de hogere grondwaarde valt de afkoopsom voor meergezinswoningen lager uit, de canon is wel hoger;
- Voor de eengezinswoningen worden de afkoopsom en de canon behoorlijk hoger.

Op individueel niveau doen zich grote verschillen voor:

- Met de WOZ-methode is, de afkoopsom gemiddeld 5% lager (afkoopsomberekening met een disconteringsvoet van 4,5%) en de canon gemiddeld 30% hoger (canonpercentage van 3%, ook de grondwaarde, de canongrondslag is dus 30% hoger);
  - Voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 10% lager en de canon circa 23% hoger;
  - Voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom 50 jaar gemiddeld genomen circa 40% hoger en is de canon gemiddeld circa 90% hoger;
- De verschillen zijn, ondanks het prijspeilverschil WOZ2015 (prijspeil 2014) versus prijspeil 1 april 2016, het gevolg van de volgende belangrijkste verschillen tussen de twee methodieken:
  - De herbouwkosten gedifferentieerd naar woningtypologieën en grootte versus de stichtingskosten nieuwbouw voor één type meergezinswoning en één type eengezinswoningen;
  - De verouderingsfactor in de WOZ-methode;
  - De berekening van de waarde bebouwde grond versus de fictie bouwrijpe grond met BTW correctie;
  - Een depreciatie van 10% (sloopkosten opgenomen in herbouwwaarde) versus depreciatie van 25%;
  - Afkoopsom gebaseerd op de netto contante waarde van de canoninkomsten voor 50 jaar versus een afkoopsom welke gelijk is aan de grondprijs.

De grondwaarde (na depreciatie met 10%) valt met de WOZ-methode gemiddeld dus 30% hoger uit. Er is echter een belangrijk verschil tussen de eengezinswoningen en meergezinswoningen, de grondwaardestijging voor meergezinswoningen is 23% en voor eengezinswoningen 90%.
De verhoging wordt verklaard doordat de herbouwkosten met de WOZ-methode gemiddeld lager uitvallen, de depreciatie op 10% is gezet en de BTW-correctie die wegvalt.
Ondanks de hogere grondwaarde valt de afkoopsom voor meergezinswoningen lager uit. Dit komt omdat met de WOZ-methode de afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde uit te rekenen van de jaarlijkse canons . In het huidige Grondprijsbeleid wordt de afkoopsom gelijk wordt gesteld aan de grondwaarde. De canon is echter wel hoger dan in de huidige methode.
Bij eengezinswoningen zijn de canon en de afkoopsom gemiddeld genomen aanmerkelijk hoger met de WOZ-methode dan met het huidige Grondprijsbeleid.

Op de wat langere termijn zal de WOZ-methode niet altijd op dezelfde wijze afwijken van het huidige Grondprijsbeleid. Doordat de WOZ-methode een prijspeil met bijna twee jaar

verschil heeft ten opzichte van de huidige methode in het Grondprijsbeleid zal het verschil erg afhankelijk zijn van de marktontwikkeling in die periode. In een stijgende markt komt de WOZ-methode relatief lager uit dan wanneer de methode zou zijn toegepast op actuele marktwaarde en andersom. Zonder de marktontwikkeling van de afgelopen twee jaar zou de WOZ-methode aanmerkelijk hoger uitkomen dan de wijze van grondprijsbepaling in het huidige Grondprijsbeleid. Wanneer het niet de bedoeling is de grondwaarde als het gevolg van het advies van de GWC te laten stijgen, dan is er afhankelijk van de marktontwikkeling, een correctie nodig.

**Ad 7 en 8. Geheimhouding op te leggen tot 22 december 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur**
Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 22 december 2016 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente.

---

**Uitkomsten advies**

Binnen de gemeente: BA, DJZ en DMC: xxx

Buiten de gemeente: xxx

---

**Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad**

Raadscommissie RO 8 februari 2017,ter bespreking en kennisneming.

Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zullen het grondprijsbeleid en het aanvullende erfpachtbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd op het moment dat de raad de Overstapregeling ter vaststelling krijgt voorgelegd. Na verwerking van de inspraak over de Overstapregeling legt het college de Overstapregeling samen met bijgaand grondprijsbeleid en aanvullend erfpachtbeleid wederom voor aan de raadscommissie RO, ter advisering aan de raad, en vervolgens aan de gemeenteraad ter vaststelling. Planning voor deze behandeling in raadscommissie en raad is xxx 2017.

---

**Financiële onderbouwing**

Xxxx

---

**Communicatie**

Binnen de gemeente: Na openbaarmaking:

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

Portefeuille 32
Agendapunt A1

**Gemeente Amsterdam**
Burgemeester en Wethouders
**Voordracht voor de collegevergadering van [datum]**

**B&W**

economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking:

- Persbericht.
- Publicatie in huis-aan-huis- en dagblad.
- De documenten xxxx worden fysiek ter inzage gelegd bij de zeven Stadsloketten als achtergrondinformatie bij de inspraakdocumenten inzake de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht..
- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

---

**Stukken**

Meegestuurd

1. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
2. Kaart met overzicht BSQ bandbreedtes
3. De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode.
4. Rapport Ortec "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie".

Ter inzage gelegd

n.v.t.

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**