Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	10 december 2024
Portefeuille(s)	Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Sarah Naipal, sarah.naipal@amsterdam.nl
Onderwerp	Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025, het verlengen van de Transformatie-Impuls, het aflopen van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken, de Lijst Buurtstraatquotes 2025 en de aangepaste Lijst Buurtstraatquotes 2024.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende.

Het college heeft op 10 december 2024 het geactualiseerde Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025 vastgesteld. De principes en rekenregels zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaande jaren. In dit beleid zijn ook de indicatieve bandbreedten van grondprijzen, alsmede de vaste en minimale grondprijzen opgenomen. Daarnaast heeft het college kennisgenomen van de Lijst Buurtstaatquotes 2025, die op basis van dit beleid wordt berekend en van de aangepaste Lijst Buurtstraatquotes voor 2024. Tegelijk met vaststelling van dit grondwaardebeleid wordt de Transformatie-impuls met één jaar verlengd tot 1 januari 2026, om de woningproductie in deze moeizame tijd op peil te houden. Hieronder geef ik u een toelichting. In bijlage 1 treft u het beleid aan en in bijlage 2 de lijst met buurtstraatquotes (BSQ).

In het Grondwaardebeleid staan de kaders en rekenregels voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde beschreven. De kaders en methodiek voor grondwaardebepaling blijven gelijk aan voorgaande jaren. De erfpachtgrondwaarden worden in de regel marktconform bepaald. Marktconformiteit wordt bereikt, ofwel langs de weg van de tender, ofwel door toepassing van de zogenaamde genormeerde residuele methode met inachtneming van een minimum erfpachtgrondwaarde.

De genormeerd residuele methode houdt kortgezegd in dat de erfpachtgrondwaarde het verschil is tussen vastgoedwaarde en de stichtingskosten. Hierbij wordt *niet* uitgegaan van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van ‘genormeerde’ kosten- en opbrengstenniveaus van vergelijkbare vastgoedobjecten. Bij de bepaling van de genormeerde vastgoedwaarde wordt rekening gehouden met erfpachtrechtelijke beperkingen, als daarvan sprake is. Zo worden bijvoorbeeld de grondprijzen voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen met een uitpondrestrictie van 25 jaar genormeerd residueel bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de (beperkende) voorwaarden ten aanzien van onder meer oppervlakte, maximale huurprijs en huurprijsindexatie. Hierdoor zijn de grondwaarden voor deze woningen

substantieel lager dan van vergelijkbare vrije sectorwoningen, zodat deze woningen betaalbaar zijn.

De genormeerde stichtingskosten houden rekening met de geldende wet- en regelgeving en algemene bouwpraktijk in Amsterdam. Uitgangspunt bij grondwaardebepaling is om geen hogere eisen ten aanzien van duurzaamheid op te leggen dan gesteld is in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast is in een aantal gevallen sprake van vaste of minimale erfpachtgrondprijzen. Voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen gelden vaste lage grondprijzen. Minimale erfpachtgrondwaarden worden gehanteerd als er sprake is van een negatieve residuele grondwaardeberekening (als gevolg van hogere kosten dan opbrengsten) of bij bestemmingen die in de regel een onrendabele top hebben (en er dus ook sprake is van hogere kosten dan opbrengsten) zoals veel maatschappelijke voorzieningen, denk hierbij aan een school. De erfpachtgrondwaarden vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de canon of afkoopsom.

1. Redactionele en tekstuele aanpassingen in het geactualiseerde Grondwaardebeleid
Het voorheen separate beleid ‘grondprijsbepalingen nieuwe erfpachtenrechten’ en beleid ‘grondwaardebepalingen bestaande erfpachtrechten’ zijn samengevoegd in één beleidsdocument. In het coalitieakkoord 2022-2026 is het voornemen opgenomen om het proces van grondwaardebepaling te versimpelen. De twee beleidsdocumenten ‘grondprijsbepalingen nieuwe erfpachtenrechten’ en ‘grondwaardebepalingen bestaande erfpachtrechten’ werden voorheen separaat geactualiseerd. Om meer duidelijkheid te scheppen over de kern en uitgangspunten van het grondwaardebeleid én om één leesbaar beleid te hanteren, zijn de kaders, principes en rekenregels bij elkaar gevoegd. Op deze manier is alle informatie rondom grondwaardebepalingen binnen Amsterdam te herleiden naar één beleidsdocument.

Daarnaast zijn in voorliggend beleid geen marktontwikkelingen voor diverse segmenten meer opgenomen. De reden hiervoor is dat het grondwaardebeleid eenmaal per jaar wordt vastgesteld. Afgelopen jaren bleken de marktomstandigheden binnen diverse segmenten dynamisch. Op het moment van vaststelling door college of gedurende de maanden erna, bleek de weergegeven marktinformatie in het beleid vaak alweer achterhaald. Tijdens het bepalen van de grondwaarde door Grond en Ontwikkeling wordt altijd uitgegaan van de laatste, meest actuele marktontwikkelingen op basis van objectieve (ingekochte) data.

Het Grondwaardebeleid nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025 wordt ter kennisneming naar de koepelorganisaties NEPROM en IVBN gezonden.

Indicatieve bandbreedten
De indicatieve bandbreedtes van erfpachtgrondwaarden voor de diverse marktsegmenten (woningbouw, kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel) zijn geactualiseerd.

Indexering van de vaste en minimale grondwaarden
De vaste en minimale grondwaarden zijn geïndexeerd met 3,7%.

2. Toelichting lijst buurtstraatquotes 2025

In het Grondwaardebeleid 2025 is vastgelegd op welke wijze de buurtstraatquote wordt berekend. De buurtstraatquote (BSQ) is het percentage van de WOZ-waarde van een woning 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 grondwaardebeleid 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 2025 geldt dat de buurtstraatquote wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2024 (peildatum 1 januari 2023) en herbouwkosten per 1 januari 2023 die zijn bepaald aan de hand van een advies van externe bouwkostenbureaus en jaarlijks worden geïndexeerd.

Tot 2022 was er sprake van een onafgebroken woningwaardestijging. Dit is zichtbaar in de WOZ-waarde ontwikkeling van 1 januari 2021 en 1 januari 2022. In deze periode is de gemiddelde WOZ-waarde voor Amsterdam gestegen met circa 20%. De reactie van de Amsterdamse woningmarkt op de hypotheekrentestijging en het afnemen van het consumentenvertrouwen in 2023 zorgt in de periode van 1 januari 2022 tot 1 januari 2023 voor een daling in de woningmarktwaarde. De WOZ-waardering van 2023 valt daarom gemiddeld lager uit dan voorgaande jaren. De herbouwkostenramingen zijn van 2022 naar 2023 geïndexeerd met 3,0% voor eengezinswoningen (EGWO) en 2,6% voor gestapelde woningen (STWO). Hierin is zowel de structurele als conjuncturele kostenstijging in opgenomen. Daarnaast worden de rekenregels gehanteerd die zijn vastgelegd in het beleid.

De buurtstraatquote 2025 is bepaald voor circa 216.000 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 4.000 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 2025 per stadsdeel onderverdeeld in eengezins- en meergezinswoningen. Deze gelden voor erfpachters die hun recht willen wijzigen én voor erfpachters die in 2025 een aanvraag voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht indienen. Voor erfpachters die een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben ingediend vóór 8 januari 2020 of op basis 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).

stadsdeel	aantal woningen op erfpacht met een BSQ 2025		BSQ 2025		BSQ 2024	
	eengezins woningen	meergezins woningen	eengezins woningen	meergezins woningen	eengezins woningen	meergezins woningen
Centrum	156	9.396	46%	40%	47%	42%
Nieuw-West	12.708	27.541	42%	24%	43%	27%
Noord	9.519	19.882	44%	28%	43%	31%
Oost	4.971	31.191	48%	43%	49%	44%
Weesp	265	27	32%	21%		
West	494	33.947	49%	46%	49%	47%
Zuid	2.207	38.830	49%	45%	49%	46%
Zuidoost	8.304	16.740	32%	9%	35%	12%
Totaal/gemiddelde	38.624	177.554	42%	36%	43%	38%

Het effect van de actualisering van de buurtstraatquotes is dat:

- De gemiddelde buurtstraatquote van alle woningen neemt af van 39% naar 37%.
- de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen afneemt van 38% naar 36%.
- de gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen afneemt van 43% naar 42%.
- het bestuurlijke besluit om de buurtstraatquote te maximeren op 49% leidt ertoe dat in 2025 bij circa 64.000 woningen de buurtstraatquote verlaagd wordt naar 49%. In 2024 gold dit voor circa 80.000 woningen. De aftoppingsregel heeft met name effect voor woningen in stadsdeel West, Zuid en Oost.
- Sinds 2022 is Weesp onderdeel van Amsterdam. Circa 300 woningen in de omgeving van Driemond vallen sindsdien onder stadsgebied Weesp. Deze woningen worden daarom als dusdanig vermeld in de nieuwe tabel.

3. Aangepaste lijst met buurtstraatquotes 2024 die in de plaats komt van de Lijst met buurtstraatquotes

Tijdens het opstellen en berekenen van de Lijst BSQ voor 2025 is gebleken dat de berekening van de buurtstraatquotes voor 2024 niet volledig is gedaan, waardoor de BSQ-lijst 2024 aangepast moest worden. Er is per abuis een rekenregel ten aanzien van de indexering van de herbouwkosten niet uitgevoerd. Deze rekenregel is bij de berekening van de BSQ's voor 2024 voor het eerst toegevoegd, nadat in 2022 de referentiemodellen voor de herbouwkosten volledig zijn herijkt. Helaas is dit ondanks een intern vier-ogenprincipe en de twee externe second opinions door SEO en prof.mr. H.L.F. de Groot niet aan het licht gekomen. De gemeente heeft de toepassing van de betreffende rekenregel gecontroleerd ten aanzien van voorgaande jaren en heeft geconstateerd dat deze is correct toegepast is voor de voorgaande BSQ-lijsten.

Het opnieuw berekenen van de BSQ's voor 2024 heeft ertoe geleid dat een deel van de BSQ's lager is dan ze aanvankelijk waren.

Effect aanpassing BSQ-lijst 2024

De BSQ-lijst 2024 wordt gebruikt voor aanvragen voor erfpachtwijzigingen die op prijspeil 2024 uitgevoerd dienen te worden. Het effect van de aangepaste BSQ-lijst 2024 is daarmee in de

praktijk gering. De meeste erfpachters zijn reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht of zitten nog in het overstapproces en maken nog aanspraak maken op de BSQ 2017. Van circa 300 erfpachtrechten is gebleken dat de toegepaste BSQ 2024 te hoog was bij hun erfpachtwijziging. Dit zal door de gemeente worden hersteld, zodat het geen negatieve consequenties voor de erfpachter heeft.

4. Externe beoordeling

De uitvoering van het Grondwaardebeleid ten aanzien van bestaande erfpachtrechten en de berekening van de buurtstraatquotes wordt jaarlijks beoordeeld door adviesbureau SEO en prof. H.L.F. de Groot. De onderzoekers stellen dat het gemeentelijk beleid tot uitdrukking komt in de toegepaste rekenmethode en de berekende buurtstraatquotes.

Adviesbureau SEO Economisch Onderzoek concludeert het volgende:

- Dat de voorgenomen wijzigingen in het beleid van de gemeente Amsterdam voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarden zijn op een adequate wijze vertaald in de toegepaste rekenmethode.
- Dat er zijn incidentele onjuistheden die de gemeente naar aanleiding van deze toetsing heeft aangepast.
- Dat positief is dat de gemeente duidelijk heeft geïnvesteerd in de berekening en de transparantie en reproduceerbaarheid daarvan. De R-scripts (berekening) zijn nog beter gestructureerd en georganiseerd in vergelijking met vorig jaar. Foutgevoeligheden zijn geminimaliseerd, het script is gemakkelijk uitvoerbaar en er zijn eenvoudige wijzigings- en invoermogelijkheden voor nieuwe bestanden.
- Dat het R-script zou robuuster gemaakt kunnen worden door kleine controles voor het inlezen en koppelen van de inputbestanden automatisch te laten uitdraaien. De samenhang tussen het R-script, de berekeningen en het beleid kan met enige inspanning ook nadrukkelijker in het R-script worden opgenomen.

R is een programmeertaal ontwikkeld voor statistiek en data-analysedoeleinden en wordt door de gemeente gebruikt om de BSQ's te berekenen. Een script is een stukje code die in een programmeertaal wordt geschreven met als doel een specifieke functie uit te voeren.

SEO doet de volgende aanbevelingen aan de gemeente:

- Voeg meer tussentijdse controles toe aan het R-script om gemakkelijker te kunnen controleren of het inlezen en koppelen van de inputdata correct verloopt.
- Voeg verwijzingen naar het beleid toe aan het R-script en beschrijf in detail waarom bepaalde bestanden worden ingelezen en gekoppeld, waarom op specifieke codes wordt gefilterd en op welke formule uit het Beleid Grondwaardebepaling en de Procesbeschrijving een berekening is gebaseerd.

De gemeente neemt de aanbevelingen ter harte en neemt de aanbevelingen over.

Professor De Groot, hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit (VU) Amsterdam heeft een second opinion uitgevoerd op de beoordeling van de berekening van de BSQ door SEO. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt:

- Dat SEO op een uitermate zorgvuldige wijze heeft getoetst of het beleid voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten op correcte wijze wordt uitgevoerd.
- Dat de vaststelling van grondwaarden die op een correcte wijze voortvloeien uit gemaakte beleidskeuzes en adequaat gebruik maken van bestaande data die benodigd zijn voor de vaststelling van de grondwaarden.
- Dat eerder gemaakte opmerkingen tijdens vergelijkbare trajecten in de periode 2017-2023 over zowel de inhoud als de gehanteerde werkwijze door de gemeente op een consciëntieuze wijze ter harte zijn genomen en hebben geleid tot een in de loop der jaren verbeterde en meer transparante formulering van het beleid en doorvertaling daarvan in de berekeningen waarmee de uiteindelijke buurtstraatquotes worden vastgesteld.
- Dat de gemeente op een adequate wijze invulling geeft aan het vastgestelde beleid ten aanzien van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

5. Het aflopen van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken

Het college heeft op 12 december 2023 de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken ingevoerd om eenmalig de grondprijsafspraken in contracten weer marktconform te laten zijn. Deze maatregel geldt van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025. Uit gesprekken met ontwikkelende partijen bleek dat een maatregel nodig was vanwege de moeizame ontwikkeling van de vastgoedmarkten en voor de voortgang van projecten. Deze tijdelijke crisismaatregel beoogde daarmee projecten het laatste duwtje te geven om in uitvoering te gaan. Inmiddels zijn de vastgoedmarkten in rustiger vaarwater gekomen en is (voorzichtig) een stijgende lijn ingezet. Het is inmiddels zelfs heel goed mogelijk dat grondprijzen hoger uitvallen op het moment dat ze herijkt worden. De noodzaak voor herijking en het verlengen van deze maatregel is daardoor weggevallen. Tegelijkertijd was de maatregel bedoeld om de druk op projectuitvoering te houden. De maatregel heeft daarom als voorwaarde dat er minimaal een goedgekeurd Voorlopig Ontwerp nodig is en dat het herijkingsverzoek uiterlijk voor 31 december 2024 aangevraagd moest worden. Veel van de projecten hebben al een aanvraag tot herijking ingediend. Verlengen van de maatregel zou juist tot afwacht- of uitstelgedrag kunnen leiden. Gezien deze signalen is de verwachting dat de tijdelijke crisismaatregel daarom nauwelijks effect meer zal hebben voor projecten waarmee een overeenkomst is afgesloten voor 1 januari 2024.

Op 10 oktober 2024 zijn schriftelijke vragen, dd. 11 september 2024, beantwoord van de fracties CDA, VVD, Lijst Kabamba, JA21, DENK en FvD. De strekking van de 14 vragen was het geven van een stand van zaken omtrent de crisismaatregel, het aantal aanvragen en herijkingen, grondprijsontwikkeling en het aantal acceptaties van een erfpachtaanbieding.

6. Het verlengen van de Transformatie-impuls tot 1 januari 2026

De tijdelijke regeling transformatie-impuls, die op 18 januari 2022 door het college is vastgesteld en daarna meermaals is verlengd, heeft als doel om de realisatie van transformatieprojecten met betaalbare woningen te stimuleren. De transformatie-impuls betreft een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten.

Projecten maken goed gebruik van de transformatie-impuls en de toepassing leidt tot snellere totstandkoming van afspraken met marktpartijen. In totaal zijn er 24 projecten die toepassing van de transformatie-impuls overeengekomen zijn in een Afsprakenbrief, waarvan er inmiddels 2 afgevallen zijn. In totaal wordt met de transformatie-impuls de bouw van ruim 2.200 betaalbare woningen mogelijk gemaakt. Door toepassing van de transformatie-impuls komen de totale geraamde opbrengsten € 11,8 miljoen lager uit. Hierbij moet aangetekend worden dat 2 projecten niet zijn geëvalueerd.

Inmiddels is de transformatie-impuls twee keer verlengd, omdat het realiseren van betaalbare woningen nog steeds prioriteit heeft en vanwege de vaak lastige omstandigheden bij transformatieprojecten een impuls nog steeds opportuun is. De woningbouwambitie wordt in 2024 niet gehaald, met name de realisatie van middenhuur blijft achter. Ook 2025 wordt waarschijnlijk een lastig jaar. In dat licht is het logisch de transformatie-impuls wederom met een jaar te verlengen.

Transformatieprojecten zijn financieel uitdagender dan andere projecten, aangezien er sprake is van historische kosten (bijvoorbeeld aanschafwaarde) en flinke procedurele risico's. Er is ook altijd een alternatief, namelijk doorexploiteren van het huidige pand. Dit is bijvoorbeeld in de huidige krappe bedrijfsruimtemarkt een lucratief alternatief. Deze factoren worden, vaak meer dan grondprijzen, gezien als struikelblok bij het haalbaar krijgen van transformatieprojecten. De transformatie-impuls is daardoor nog altijd een welkome tegemoetkoming om de uitdagende businesscases van transformatieprojecten rond te krijgen.

Gegeven het aflopen van andere tijdelijke regelingen en de uitdagingen om de (betaalbare) woningbouwambitie te halen, blijft de transformatie-impuls een welkom instrument bij het stimuleren van betaalbare woningbouw in transformatieprojecten. Hoewel uit de evaluatie blijkt dat het daadwerkelijke financiële en procesmatige effect beperkt is, blijft het een bruikbaar middel om tot overeenkomsten te komen met marktpartijen. Daarom heeft het college besloten de transformatie-impuls te verlengen tot 1 januari 2026.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen
1. Grondwaardebeleid nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025

2. Lijst Buurtstraatquotes 2025
3. Aangepaste Lijst Buurtstraatquotes 2024
4. Second opinion SEO, dd. 29 oktober 2024
5. Second opinion prof.mr. H.L.F. de Groot, dd. 12 november 2024