Gemeente Amsterdam

# Grondwaarden voor transformatiegebieden

Aan MT Grond & Ontwikkeling
Van Regie & Advies
Datum 18 september 2017

**Inleiding**
In het MT van 11 juli lag de notitie "Toepassing en uitwerking beleid Grondwaardebepaling bestaande rechten" voor, waarin aangegeven werd wat de dekking van het vastgestelde Beleid Grondwaardebepaling ( op basis van WOZ en BSQ) was en op welke wijze invulling gegeven zou worden voor die woningen en gebieden waarvoor geen WOZ-waarde en/of BSQ bekend was. Met name de wijze waarop de grondwaarde voor transformatieprojecten bepaald zou worden en tot welke grondwaarden dit zou leiden was hierbij een zorgpunt. Voor de recesperiode is slechts een eerste inkijk gegeven van de wijze waarop dit uitgewerkt zou kunnen worden conform het nieuwe beleid Grondwaardebepaling (WOZ/BSQ-methode). Er is toen afgesproken de zomer te gebruiken om dit nader in te vullen, berekeningen te maken en met projectleiders te bespreken, zodat direct na de zomer beoordeeld kan worden of het nieuwe beleid zich leent voor grondwaardebepaling bij transformatieprojecten. De resultaten van de uitwerking van de grondwaarden voor transformatiegebieden volgens de WOZ/BSQ-methode zijn in het MT van 12 september gepresenteerd en besproken. Hierbij zijn ook de voor- en nadelen van de toepassing van het nieuwe beleid ten opzichte van alternatieve manieren van grondwaardebepaling besproken en is geconstateerd dat het nieuwe beleid zich niet goed leent voor grondwaardebepaling in transformatiegebieden en dat de voorkeur uitgaat naar een actuele residuele wijze van grondwaardebepaling waarbij ruimte is voor maatwerk.

In deze notitie worden de resultaten van de uitwerking van het nieuwe beleid voor de transformatiegebieden gepresenteerd (dit is gelijk aan de presentatie van vorige week, maar voor de volledigheid ook schriftelijk weergegeven). Vervolgens wordt beargumenteerd waarom het nieuwe beleid niet geschikt is voor toepassing in transformatiegebieden en wordt aangegeven op welke wijze de grondwaardebepaling voor wonen bij transformatieprojecten vormgegeven zal worden. De notitie sluit af met een toelichting op het bestuurlijke besluitvormingstraject dat hiervoor nodig is.

**Beleid Grondwaardebepaling bij wonen** *(even opfrissen na de zomer)*
De grondwaarde voor woningen op bestaande rechten wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote. Deze grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde. Indien er geen WOZ-waarde is, schrijft het Beleid Grondwaardebepaling voor dat Grond & Ontwikkeling een onbezwaarde waarde van een object bepaald.

*Begrip onbezwaarde waarde in relatie tot WOZ-waarde*
Het Beleid Grondwaardebepaling schrijft voor dat Grond & Ontwikkeling een onbezwaarde waarde van een object bepaalt indien er geen WOZ-waarde is. Een onbezwaarde waarde is geen WOZ-waarde, want alleen de gemeentelijke belastinginspecteur is wettelijk bevoegd een WOZ-waarde af te geven. De WOZ-waarde wordt echter modelmatig bepaald, waarbij de marktwaarde van referentiewoningen uit de directe omgeving het uitgangspunt is. De WOZ-waarde wordt hierbij berekend alsof de woning leeg en direct opgeleverd kan worden, op eigen grond staat en los verkoopbaar is. Regie & Advies kan geen WOZ-waarde afgeven, maar het is wel mogelijk deze waardebepaling 'na te bootsen' door van gelijke uitgangspunten en een soortgelijke taxatiewijze uit te gaan. Hiermee ontstaat een onbezwaarde waarde.

**Wat is er in de afgelopen weken gedaan?**
In de afgelopen weken is er hard gewerkt en heeft Regie & Advies het beleid Grondwaardebepaling nader ingevuld. Het beleid Grondwaardebepaling, waarmee de Gemeenteraad in juni heeft ingestemd, had een dekking van circa 95% qua WOZ-waarden en BSQ's. Dat betekent dat voor 95% van de woningen de WOZ-waarde en BSQ uit een lijst gehaald konden worden. Een dekking van 100% was voor de zomer nog niet voorhanden, omdat er na 2014 woningen zijn opgeleverd en in aanbouw zijn genomen, waarvan logischerwijs nog geen WOZ-waarde in het WOZ-bestand van 2014 staat. Daarnaast kon niet voor alle woningen uit het WOZ-bestand een individuele grondquote berekend worden waardoor ook voor sommige straten vanwege te weinig waarnemingen een BSQ bepaald kon worden. Het beleid Grondwaardebepaling omschrijft een werkwijze voor die situaties waarin geen WOZ-waarde en/of BSQ beschikbaar is. In de zomerperiode is de dekking vergroot en de toepassing van het beleid voor de collega's vergemakkelijkt. Onder meer de volgende zaken zijn uitgevoerd:

- Regie & Advies heeft de onbezwaarde waardes bepaald voor bestaande woningen die geen WOZ-waarde 2014 hebben. Er wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de gemiddelde WOZ-waarden die in de directe omgeving van de woning gelden. Er is een tool (in excel) opgesteld waarmee de grondprijsadviseurs eenvoudig deze onbezwaarde waarde per adres kunnen berekenen.
- Er is opdracht gegeven aan de externe bouwkostenadviseur om de opstalwaarden van enkele aanvullende referentiemodellen te bepalen, waarmee meer individuele grondquotes berekend konden worden om de BSQ voor buurtstraten te kunnen berekenen, waar dat daarvoor nog niet kon omdat er niet voldoende individuele grondquotes waren om een representatief gemiddelde te kunnen berekenen. Hiermee is de lijst van BSQ's uitgebreid.
- Er is een tool (In Excel) opgesteld waarmee Grondprijsadvisering eenvoudig op adresniveau de juiste WOZ-waarde (laagste van 2014 of 2015) en BSQ kan opzoeken.. Hiermee hoeft er geen gebruik meer gemaakt te worden van de papieren lijst van BSQ's en wordt de kans op fouten geminimaliseerd. Deze tool kan doorontwikkeld worden zodat deze ook bruikbaar is voor E&U.
- Regie & Advies is in samenwerking met OIS gestart het actualiseren van de BSQ-lijst voor 2018. Op 28 juni heeft de gemeenteraad immers ingestemd met het jaarlijks opnieuw bepalen van de buurtstraatquote aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde genormeerde opstalwaarden. Hiervoor worden de WOZ-waarden van 2016 gebruikt en de geïndexeerde opstalwaarden. Deze lijst wordt voor 2018 ter kennisname aan het college en de raad aangeboden. Deze aangepaste lijst is nodig voor alle veranderingen van bestaande rechten, met uitzondering van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

- Er is een tool opgesteld om de grondwaarden voor de niet-woonbestemmingen te bepalen conform het nieuwe beleid, waarbij rekening gehouden wordt met de nieuwe afkoopinstructie.
- Parallel aan de uitwerking van het Beleid Grondwaardebepaling is begonnen met de uitwerking van moties, die deels ook betrekking hebben op dit beleid.
- Er zijn grondwaarden bepaald voor de transformatiegebieden conform het nieuwe beleid.. Hiervoor is een rekenmodel opgesteld en zijn analyses gedaan. In deze notitie wordt hier dieper op ingegaan.

**Transformatieprojecten en –gebieden**
Bij Grond en Ontwikkeling zijn vele tientallen transformatiedossiers in behandeling en wekelijks komen er nieuwe dossiers bij[1]. Onder transformatie wordt (tot nu toe) verstaan een bestemmings- en/of bebouwingswijziging (al dan niet gecombineerd met andere erfpachtwijzigingen, zoals samenvoeging, perceeluitbreiding, vervroegde herziening, etc.) van een erfpachtrecht, waarbij de wijziging groter is dan 2.500 vierkante meter. Hieronder vallen op hoofdlijnen:

- bestemmingswijzigingen van een bestaand pand;
- bebouwingswijzigingen (bijv. het optoppen van een bestaand pand en/of toevoegen van een nieuw gebouw);
- sloop-nieuwbouwprojecten, en
- combinaties van voornoemde.

In de afgelopen jaren werden transformatieprojecten behandeld als zijnde wijzigingen van een bestaand erfpachtcontract, dus uitgaande van de AB 2000 en het grondprijsbeleid voor bestaande rechten. Dat betekent dat de grondprijzen golden conform de Grondprijslijst voor bestaande rechten van 5 oktober 2016, of als hierin geen grondprijs stond de afdeling Regie & Advies een maatwerkgrondprijs af gaf. Vervolgens werd een depreciatie van 25% gehanteerd op deze grondprijs en gold het canonpercentage voor bestaande rechten (dat de afgelopen periode uitzonderlijk laag was). Voor de zomer is dit beleid ingetrokken en het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten van kracht geworden, met daarin voor woningen een grondwaardebepaling op basis van de WOZ-BSQ-methode.

**Grondwaarden bij transformatieprojecten naar wonen**
Bij transformatieprojecten zijn geen WOZ-waarden, omdat de woningen nog gerealiseerd moeten worden. Ook zijn veelal geen BSQ's beschikbaar, omdat er te weinig woningen in de buurstraat gerealiseerd zijn om een BSQ uit te rekenen. Dit betekent dat zowel de onbezwaarde waarde als de BSQ/grondwaarde door Regie & Advies moeten worden bepaald.

*Onbezwaarde waarde*
Voor het bepalen van de onbezwaarde waarde geeft het beleid Grondwaardebepaling aan dat daarbij vergeleken wordt met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken gecorrigeerd wordt voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken.

Regie & advies heeft in de zomer gezocht naar een werkwijze om aan deze beleidsuitgangspunten nadere invulling te geven en te komen tot een onbezwaarde waarde voor transformatieprojecten op basis van gemiddelde WOZ-waarden van objecten met gelijke kenmerken. Hierbij is gezocht

[1] Er zijn ca. 80 tot max. 100 actieve transformatiedossiers. Grove verhouding tussen beoogde nieuwe bestemming is vnl. woonbestemming versus een niet-woonbestemming (zoals kantoor, hotel) is 60% wonen en 40% niet-wonen.

naar rekenregels die zo veel mogelijk liggen in de lijn van het vastgestelde beleid en een objectief karakter hebben. Dit heeft geleid tot de volgende rekenregels voor transformatieprojecten en –gebieden:

- er wordt onderscheid gemaakt tussen EGW en MGW
- voor een representatieve onbezwaarde waarde dient de gemiddelde WOZ-waarde op ten minste 150 woningen in nabijheid van transformatiegebied gebaseerde te zijn, waarbij achtereenvolgens gekeken wordt naar WOZ-waarden van woningen:
    1. In dezelfde buurt(code)
    2. In aangrenzende buurten (inclusief andere kant IJ of Amstel)
    3. In buurtcombinatie
    4. In aangrenzende buurtcombinatie
- Alleen WOZ-waarden van recente (nieuwbouw) woningen (bouwjaar na 2000) worden meegenomen
- Er wordt enkel gekeken naar de WOZ-waarde van woningen exclusief parkeerplaatsen (=aparte functie)
- De WOZ-waarde bejaarden- en studentenwoningen worden niet meegenomen in de berekening ( deze kent een te afwijkende wijze van waardering)
- Alleen woningen met een WOZ-waarde, waarvan ook een opstalwaarde berekend is worden meegenomen. Dit is immers ook gedaan bij de berekening van de BSQ. Hierdoor vallen kleine woningen (< 30 m² go) en afwijkende woningen buiten de berekeningen.

*BSQ en grondwaarde*
Regie & advies bepaalt de BSQ op soortgelijke wijze als de reguliere BSQ is bepaald. Hiertoe wordt de gemiddelde onbezwaarde waarde verminderd met de gemiddelde opstalwaarde, zoals die hoort bij de desbetreffende onbezwaarde waarde. Hierdoor ontstaat een gemiddelde grondwaarde voor een transformatieproject/-gebied. Vervolgens kan deze gedeeld worden door de gemiddelde onbezwaarde waarde en geeft dit de BSQ.

Deze rekenregels zijn toegepast en getoetst bij de transformatiegebieden zoals we deze nu in de stad kennen. Hierbij is de berekening gemaakt op basis van de WOZ met peildatum 2014 (of 2015 als deze lager is), maar ook op basis van de WOZ met peildatum 2016. Het beleid schrijft immers voor dat voor wijzigingen in bestaande rechten uitgegaan dient te worden van WOZ met peildatum van twee jaar terug. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2018 de WOZ 2016 als uitgangspunt voor de waardebepaling geldt. Logischerwijs leidt dit tot grondwaarden die aanzienlijk hoger liggen, omdat de WOZ-waarden tussen peildatum 2014 en 2016 in Amsterdam met gemiddeld genomen 28% zijn gestegen en de grondwaarden vanwege het hefboomeffect nog sterker stijgen.

Hieronder worden de gemiddelde onbezwaarde waarden, opstalwaarden en grondwaarden voor alle transformatiegebieden gepresenteerd. In de bijlage worden deze per gebied uitgebreider weergegeven, zodat inzichtelijk wordt op hoeveel woningen uit welke buurten deze zijn gebaseerd.

| Transformatiegebied | Aantal | WOZ 2014 / m2 | GW 2014 / m² | BSQ | WOZ 2016 / m2 | GW 2016 / m² | BSQ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cruquius | 420 | 3.208 | 933 | 29% | 3.829 | 1.497 | 39% |
| Sloterdijk | 185 | 3.396 | 1.118 | 33% | 4.595 | 2.252 | 49% |
| Amstel III | 281 | 1.912 | 96 | 5% | 1.996 | 100 | 5% |
| Havenstraat | 814 | 3.863 | 1.585 | 41% | 4.644 | 2.275 | 49% |
| Hamerstraat | 263 | 3.017 | 929 | 31% | 3.975 | 1.743 | 44% |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Buiksloterham | 314 | 3.630 | 1.462 | 40% | 4.346 | 2.061 | 47% |
| Riekerpolder | 166 | 2.345 | 443 | 19% | 2.841 | 892 | 31% |
| Westas | 393 | 2.878 | 786 | 27% | 3.862 | 1.718 | 44% |
| Amstelkwartier | 161 | 3.738 | 1.357 | 36% | 4.108 | 1.667 | 41% |
| Kop Amsterdamse Bos | 754 | 3.849 | 1.581 | 41% | 4.606 | 2.257 | 49% |
| Klaprozenweg | 314 | 3.630 | 1.462 | 40% | 4.346 | 2.061 | 47% |
| Foodcenter | 428 | 3.354 | 1.168 | 35% | 4.317 | 1.998 | 46% |

Op basis van de hierboven gepresenteerde onbezwaarde waarden en grondwaarden kan het volgende geconcludeerd worden:

- De uitgedachte rekenregels zijn voor alle onderscheiden transformatieprojecten toepasbaar in die zin dat de onbezwaarde waarden en grondwaarden gebaseerd kunnen worden op minimaal 150 vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Voor bovenstaande gebieden volstaat een vergelijking op buurtniveau of het niveau van aangrenzende buurten. Naar verwachting dient slechts in enkele gevallen verder gekeken te worden naar buurtcombinatie of aangrenzende buurtcombinaties.
- De onbezwaarde waarden die ontstaan in de transformatiegebieden aan de hand van de rekenregels zijn, vanuit de benadering van de WOZ/BSQ-methode, herkenbaar en plausibel, rekening houdend met de prijspeildatum en het feit dat WOZ-waarden altijd een wat gematigd niveau hebben in vergelijking met verkoopwaarden. Ten opzichte van de actuele marktwaarde blijven ze achter, aangezien de woningmarkt de afgelopen periode een sterke groei heeft doorgemaakt.
- Indien de transformatiegebieden met elkaar onderling vergeleken worden, valt het grote verschil in grondwaarde op tussen Sloterdijk en Amstel III. Dit verschil is niet helemaal verklaarbaar, omdat het beide perifeer gelegen monofunctionele werkgebieden zijn die zich als woonmilieu nog moeten ontwikkelen en bewijzen. Gezien de ligging was te verwachten dat de grondwaarden onder van Amstel III zich onder het niveau van Sloterdijk zouden bevinden, maar niet in de mate die uit de berekeningen komt.
- De onbezwaarde waarden en grondwaarden van 2016 sluiten beter aan bij het actuele marktniveau dan die van 2014, maar liggen op sommige locaties nog steeds onder het actuele prijsniveau. De grondwaarden liggen lager dan de grondwaarden door voor nieuwe woninguitgiften gelden in vergelijkbare gebieden.

**Alternatieve methoden**

Zoals aangegeven leidt de uitwerking van het nieuwe beleid Grondwaardebepaling tot plausibele grondwaarden als deze vergeleken worden met de overige grondwaarden op basis van de WOZ/BSQ-methode van de gebruikte peildatum. Er zijn echter wel degelijk bedenkingen aan te geven bij de methode en de uitkomsten voor de grondwaardebepaling bij transformatieprojecten, namelijk:

- de grondwaarden niet actueel omdat het beleid uitgaat van een prijspeildatum van twee jaar terug. Dit is een bewuste keuze geweest voor de grondwaardebepaling van bestaande rechten, maar leidt tot problemen bij transformatieprojecten, waar in praktische zin vaak nieuwe woningen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de marktontwikkeling zal dit er toe leiden dat de grondwaarden hierdoor altijd (iets) te hoog of (iets) te laag zullen zijn. Ten opzichte van het huidige actuele prijsniveau in de markt zijn de grondwaarden wat laag, omdat de marktprijzen momenteel sterk groeien.
- de aanname dat de te ontwikkelen woningen soortgelijk zullen zijn als de woningen die er na 2000 in de directe omgeving gerealiseerd zijn, is niet altijd overeenkomstig de

werkelijkheid. De woningen in een transformatieproject of –gebied kunnen hierdoor andere stichtingskosten kennen, zowel hoger als lager, waardoor de methodologisch tot stand gekomen grondwaarde niet aansluit bij de daadwerkelijk transformatie.

- de grondwaarde op basis van de WOZ/BSQ-methode kan sterk afwijken van de grondwaarde bij een nieuwe uitgifte, terwijl er bij sloop-nieuwbouw feitelijk geen verschil is (behalve in juridische zin omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie en voortdurende erfpacht).
- de grondwaarden conform de WOZ/BSQ-methode zijn vrij van BTW, terwijl woningen in een transformatieproject doorgaans Vrij Op Naam worden opgeleverd waardoor de stichtingskosten fiscaal aftrekbaar zijn. De grondwaarde moet dan exclusief BTW worden bepaald.
- gezien de afwijkingen, met name als gevolg van een gedateerd prijspeilniveau en een niet toegespitst referentiemodel voor de stichtingskosten, kan er sprake van zijn dat met een te lage grondwaarde voor een transformatieproject wordt gerekend. Dit kan mogelijk leiden tot staatssteun.
- bij een transformatieproject waarin zowel woningen als niet-woonfuncties worden gerealiseerd is sprake van twee methoden, namelijk de WOZ/BSQ-methode voor wonen en de genormeerd residuele methode voor niet-wonen, waarbij met name de verschillen in prijspeildata, respectievelijk twee jaar terug en actueel, tot verwarring kunnen leiden.

Regie & Advies heeft daarom ook gekeken naar alternatieven methoden van grondwaardebepaling. Grofweg zijn deze:

1. Terugvallen op de systematiek van genormeerd residuele grondprijzen, zoals bij nieuwe uitgiften.
2. Het nieuwe beleid volgens bovenstaande uitwerking hanteren maar met enkele afwijkende regels voor transformatieprojecten, zoals bijvoorbeeld:
   2.a. minimale BSQ van 10% of 15% hanteren
   2.b. indien er een BSQ in de lijst bekend is, deze niet van toepassing verklaren voor transformatieprojecten.
   2.c. grondwaarden eventueel langer dan kalenderjaar geldig verklaren.

In onderstaande schema zijn kort de voor- en nadelen van het nieuwe beleid versus terugvallen op het oude beleid weergegeven.

| | **Grondwaardebepaling in lijn met WOZ/BSQ-methode** | **Grondwaardebepaling op basis van genormeerde residuele methode** |
|---|---|---|
| **Voordelen** | • Eenduidig beleid<br>• Transparant: erfpachter kan aan hand van rekenregels zelf goede inschatting maken van de grondwaarden<br>• Objectief karakter<br>• Grondwaarden sluiten beter aan als in een later stadium alsnog overgestapt wordt<br>• Bij lage grondwaarden t.o.v. actueel prijsniveau zal transformatieproject sneller gerealiseerd kunnen worden. | • Actueel prijsniveau<br>• Grondwaarden meer in lijn met nieuwe uitgiften<br>• Flexibel, ruimte voor maatwerk aan kant van marktwaarde en opstalwaarde<br>• Afgegeven grondwaarde geldt 1 jaar en daarmee gedurende dat jaar zekerheid |

| | | |
|---|---|---|
| **Nadelen** | • Niet actueel (ijlt altijd twee jaar na)<br>• Confectiepak ipv maatpak (geen ruimte voor maatwerk)<br>• Prijsniveau geldt gedurende kalenderjaar en verandert automatisch op 1 januari<br>• Gemeente laat geld liggen en ontwikkelaars worden onbedoeld bevoordeeld | • Lappendeken van methodes<br>• Aansluiting op overstapregeling moet nog geborgd worden<br>• Blackbox: erfpachter weet niet wat grondprijs zal worden, moet aanbod gemeente afwachten<br>• Subjectief: gemeente doet aanname van vergelijkbare referentiegebieden |

**Advies**

Met name de gedateerde peildatum en het hierdoor ontstane verschil van de uitkomsten met het actuele prijsniveau én het gebrek aan ruimte voor flexibiliteit en maatwerk bij vaak ingewikkelde transformatieprojecten maakt het nieuwe beleid Grondwaardebepaling niet geschikt voor het berekenen van grondwaarden voor transformatiegebieden en –projecten. Ook het toepassen van extra rekenregels/aanpassingen, zoals een minimale BSQ van 10%, lossen de tekortkomingen onvoldoende op. Het advies is daarom om de grondwaardebepaling voor transformatieprojecten conform de genormeerd residuele methodiek te doen, zoals deze ook bij niet-woonfuncties geldt en voor nieuwe woonuitgiften wordt gebruikt. Dit betekent een residuele berekening op basis van een inschatting door de grondprijsadviseurs van te verwachten VON-prijzen en genormeerde opstalwaarden toegesneden op de plannen die er voor het desbetreffende transformatieproject zijn. De depreciatie van 10% blijft van toepassing. Hiervoor is een aanpassing van het beleid Grondwaardebepaling noodzakelijk. Nu staat in het beleid dat voor alle woonfunctie de WOZ/BSQ-methode geldt. Dit dient gewijzigd te worden in:

> "Voor transformatieprojecten wordt de grondwaarde op dezelfde wijze als voor niet-woonfuncties bepaald. Dit houdt in dat de grondwaarde wordt bepaald door de afdeling Regie & Advies, waarbij de genormeerde residuele methode het uitgangspunt is. Er is sprake van een transformatieproject als een niet-woonfunctie wordt gewijzigd in wonen en er minimaal vijf woningen worden gerealiseerd."

Bijkomend voordeel van de aanpassing is dat beter ingespeeld kan worden op de 40-40-20 ambitie van het college. Inmiddels wordt duidelijk dat een aanzienlijk deel van de bijzondere categorieën woningen (middelduur, studenten, sociaal) zal moeten landen in transformatieprojecten en -gebieden. Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten voorziet momenteel nog niet in gedifferentieerde grondwaarden voor deze categorieën woningen. Het beleid kent alleen grondwaarden voor koopwoningen, markthuurwoningen (afslag van 5%-punt op de BSQ) en sociale huurwoningen. Indien markthuurwoningen marktcontrair worden aangeboden is een afslag van 5%-punt op de BSQ wellicht niet toereikend, waardoor de kans groot is dat deze woningen niet gerealiseerd gaan worden bij transformaties. De genormeerde residuele methode leent zich wel om rekening te houden met middeldure huur in de grondwaarden. De precieze toepassing van grondwaardebepaling bij transformatieprojecten behoeft verdere uitwerking.

Als er minder dan vijf woningen worden getransformeerd dan wordt er afgerekend conform de WOZ/BSQ-methodiek. Dit wordt namelijk als een bestemmingswijziging gezien en niet als een transformatie. Ook zal dit in de praktijk vaak gaan om projecten waar voldoende informatie voorhanden is om een onbezwaarde waarde te bepalen. Er zal onderzocht moeten worden hoe in voorkomende gevallen een correctie kan worden gedaan op de BSQ om toch enigszins rekening te kunnen houden met de beperkte beleggingswaarde.

*Bestuurlijke besluitvorming*

De aanpassing van het beleid Grondwaardebepaling vergt bestuurlijke vaststelling. Dit kan tegelijk met het transformatiebeleid dat momenteel in ontwikkeling is en binnenkort gereed is voor bestuurlijke besluitworming. Op 28 juni heeft de gemeenteraad immers ingestemd met het volgende: "In de tweede helft van 2017 wordt nieuw Transformatiebeleid ontwikkeld dat naar verwachting gereed is op 1 januari 2018." Het is dus bekend dat er nog een uitwerking op dit vlak aan zit te komen. Hierin zal ook toegelicht worden wanner sprake is van een transformatieproject.

Bestuurlijke besluitvorming kan ook in een apart traject, waardoor het wellicht enkele weken sneller vastgesteld kan worden. Keerzijde is echter wel dat het wellicht meer aandacht trekt en mogelijk tot onrust leidt.

Voordat bestuurlijke besluitvorming plaats kan vinden, moeten nog enkele aspecten uitgezocht/afgestemd worden. De betreffen de toepasbaarheid van de definitie van een transformatieproject (omzetting naar minimaal 5 woningen), de aansluiting met het transformatiebeleid dat nu opgesteld wordt. Daarnaast moet er een overgangsbeleid komen, omdat het beleid Grondwaardebepaling vastgesteld is en partijen hier op geanticipeerd kunnen hebben. Uitgezocht moet worden hoe dit overgangsbeleid er uit zou moeten zien en op welke wijze dit vastgesteld dient te worden.

Rekening houdend met bovengenoemde uitzoekpunten kan het bestuurlijke besluitvormingsproces er als volgt uit:

| | |
|---|---|
| MT | 19 september |
| Weekendmap/staf projecten | 8/9 oktober |
| College van B&W | 17 oktober |
| Raadscommissie (TK) | 22 november |