Gemeente Amsterdam

Grondwaarden voor transformatiegebieden

Aan MT Grond & Ontwikkeling
Van Regie & Advies
Datum 8 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. Hieruit bleek dat op relatief eenvoudige wijze onbezwaarde waarden en BSQ's/grondwaarden berekend konden worden voor transformatiegebieden. Er is toen afgesproken de zomer te gebruiken om dit nader in te vullen en met projectleiders te bespreken, zodat hierover direct na de zomer beslissingen genomen kunnen worden. In deze notitie worden de resultaten gepresenteerd.

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 ontwikkeling waarmee E&U eenvoudig op adresniveau de juiste WOZ-waarde (laagste van 2014 of 2015) en BSQ kan opzoeken. Deze tool is bijna gereed voor gebruik. Hiermee hoeft er geen gebruik meer gemaakt te worden van de papieren lijst van BSQ's en wordt de kans op fouten geminimaliseerd.
- 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 zijn grondwaarden bepaald voor de transformatiegebieden, waarop in de notitie nader ingegaan wordt. Hiervoor is een rekenmodel opgesteld en zijn analyses gedaan.
- 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.
-

Transformatieprojecten en –gebieden

Bij Grond en Ontwikkeling zijn vele tientallen transformatiedossiers in behandeling en wekelijks komen er nieuwe dossiers bij[1]. Onder transformatie wordt verstaan een bestemmings- en/of bebouwingswijziging (al dan niet gecombineerd met andere erfpachtwijzigingen, zoals

[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.

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 (pure transformatie);
- 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 transformatie 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 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 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.

PM tabel

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

- De 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 de meeste gebieden volstaat een vergelijking op buurtniveau of het niveau van aangrenzende buurten. In enkele gevallen dient 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.
- Indien de transformatiegebieden met elkaar onderling vergeleken worden levert dit een beeld op wat vooraf verwacht werd, met uitzondering van.....
- De onbezwaarde waarden en grondwaarden van 2016 sluiten beter aan bij het actuele markt niveau dan die van 2014.
- ....

Alternatieve methoden
Zoals aangegeven leidt de uitwerking van het nieuwe Beleid Grondwaardebepaling tot plausibele grondwaarden als deze vergeleken wordt met de overige grondwaarden op basis van de

WOZ/BSQ-methode. Er zijn echter wel degelijk bedenkingen aan te geven bij de methode en de uitkomsten. Zo zijn de grondwaarden niet actueel omdat het beleid uitgaat van een prijspeildatum van twee jaar terug. 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 sterke groeien. Ook is de aanname dat de te ontwikkelen woningen soortgelijk zullen zijn als de woningen die er na 2000 in de directe omgeving gerealiseerd zijn niet altijd overeenkomstig de werkelijkheid. Daarnaast kan de grondwaarde op basis van de WOZ/BSQ-methode 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). Regie & Advies heeft daarom ook gekeken naar alternatieven methoden van grondwaardebepaling. Grofweg zijn deze:

1. Terugvallen op het oude beleid van grondprijzenlijst en maatwerk
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.
3. 2.d. eventueel iets toevoegen om meer flexibiliteit te bewerkstelligen, bijvoorbeeld [redacted] 5.1.2b

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 oude grondprijsbeleid**
Voordelen	• Eenduidig beleid • Transparant: erfpachter kan aan hand van rekenregels zelf goede inschatting maken van de grondwaarden • Objectief karakter • Grondwaarden sluiten beter aan als in een later stadium alsnog overgestapt wordt • Bij lage grondwaarden t.o.v. actueel prijsniveau zal transformatieproject sneller gerealiseerd kunnen worden.	• Actueel prijsniveau • Grondwaarden meer in lijn met nieuwe uitgiften • Flexibel, ruimte voor maatwerk aan kant van marktwaarde en opstalwaarde • Afgegeven grondwaarde geldt 1 jaar en daarmee gedurende dat jaar zekerheid
Nadelen	• Niet actueel (ijlt altijd twee jaar na) • Confectiepak ipv maatpak (geen ruimte voor maatwerk) -> afwijken kan wel, is directiebevoegdheid • Prijsniveau geldt gedurende kalenderjaar en verandert automatisch op 1 januari • laat gemeente geld liggen en worden ontwikkelaars onbedoeld	Lappendeken van methodes • Aansluiting op overstapregeling moet nog geborgd worden • Blackbox: erfpachter weet niet wat grondprijs zal worden, moet aanbod gemeente afwachten • Subjectief: gemeente doet aanname van vergelijkbare referentiegebieden

	bevoordeeld	

Advies

Alles overwegend adviseert Regie & Advies de grondwaarden voor transformatiegebieden te bepalen in de lijn van het nieuwe Beleid Grondwaardebepaling en niet terug te vallen op het oude beleid. Binnen de WOZ/BSQ-methodiek zijn de grondwaarden plausibel en is het niveau dusdanig dat dit als reële grondwaarden gezien wordt. Wel adviseert Regie & Advies de minimale BSQ voor transformatieprojecten te verhogen naar 10%, met als argument dat het hier weliswaar om een bestaande contractrelatie gaat meer om nieuwe woningen. Door een BSQ van 10% te hanteren sluit de minimale grondwaarde beter aan op de minimale grondwaarde die bij nieuwe uitgiften wordt gehanteerd. Tevens wordt geadviseerd om de BSQ uit de BSQ-lijst niet van toepassing te verklaren op transformatieprojecten en de grondwaarden te hanteren die uit de in deze notitie genoemde rekenregels volgen. Wat onder een transformatieproject wordt verstaan zal in het transformatiebeleid toegelicht worden. Hierin kunnen ook de rekenregels voor de grondwaardebepaling (inclusief aanpassen minimale BSQ en niet toepassen van BSQ-lijst) voor transformatieprojecten beschreven worden en ter vaststelling aan het bestuur voorgelegd worden. 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.

40-40-20

Met de ambities rond 40-40-20 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. Regie & Advies kijkt daarom ook naar (on)mogelijkheden van differentiatie in grondwaarden voor bijzondere wooncategorieën bij transformaties. Deze planning is dit eveneens mee te nemen in het transformatiebeleid.