Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van 22 februari 2022

Portefeuille
Grondzaken

Agendapunt
<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Verlenging Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de verlenging van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 en deze van toepassing te verklaren voor 2022;
   1.1. In te stemmen met het toepassen van de lijst met buurtstraatquotes (BSQ) 2021, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, en deze daarmee ook van toepassing laten verklaren voor de behandeling van bestaande erfpachtrechten voor 2022 en met het ook voor 2022 hanteren van de WOZ-waarden 2021 met waardepeildatum 1 januari 2020, voor de uitvoering van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Reden spoed

N.v.t.

Kernboodschap

Het college stelt jaarlijks het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten vast. Tot op heden zijn de daarin begrepen bouwkosten jaarlijks geïndexeerd. In verband met de ontwikkeling van de bouwkosten is voor 2022 een herijking in gang gezet. Daartoe zijn twee onafhankelijke externe bouwkostenbureaus geselecteerd. De voorbereiding en afronding met deze partijen vraagt meer tijd dan vooraf gepland. Daarom wordt nu voorgesteld het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 te verlengen en onder dezelfde condities voort te zetten voor 2022.

Bestuurlijke achtergrond

In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel (VES) is in juli 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). Op 9 mei 2017 heeft het college de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 vastgesteld. Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit van 9 mei 2017 tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578). Hierbij is tevens ingestemd met "het jaarlijks laten toetsen van het beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen, die toeziet op een correcte toepassing van de in het beleid opgenomen methodiek tot bepaling van de erfpachtgrondwaarden." Hier wordt jaarlijks uitvoering aan gegeven door de uitvoering van het beleid Grondwaardebepaling en de berekening van de buurtstraatquotes te laten beoordelen door adviesbureau SEO Economisch

Onderzoek en hierop een second opinion te laten uitvoeren door hoogleraar H.L.F. de Groot van de Vrije Universiteit.

Op 31 oktober 2017 heeft het college ingestemd met een aanpassing van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, waardoor de grondwaarde voor transformatieprojecten, waarbij vijf nieuwe woningen of meer gerealiseerd worden, conform de genormeerd residuele methode worden bepaald (Gemeenteblad 2017, nr 194399). Het collegebesluit is op 11 juli 2018 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 6 februari 2018 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2018 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2018 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2018, nr 035137). Het collegebesluit is op 11 juli 2018 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 11 december 2018 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2019 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2019 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2018, nr 281747). Het collegebesluit is op 16 januari 2019 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 19 november 2019 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2020 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2020 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2019, nr 310328). Het collegebesluit is op 15 januari 2020 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 8 december 2020 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2021 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2021 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2021, nr 2521). Het collegebesluit is op 13 januari 2021 ter kennisneming aangeboden aan de raadscommissie RO en op verzoek behandeld in de raadscommissievergadering van 3 februari 2021. Tot slot is het stuk besproken in de raadsvergadering van 10 maart, waarbij een tweetal moties zijn gehonoreerd.

Op 22 april 2021 heeft het college de moties 155.21 en 159.21 aangenomen en is gestart met het proces om te komen tot herijking van de genormeerde herbouwkosten ten behoeve van de BSQ.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub a en e: het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Ad 1 In te stemmen met de verlenging van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 en deze van toepassing te verklaren voor 2022

De BSQ wordt jaarlijks bepaald en voorgelegd voor vaststelling aan het college. De BSQ's worden onder meer bepaald aan de hand van genormeerde herbouwkosten. Deze genormeerde herbouwkosten worden sinds 2017 jaarlijks geïndexeerd ten behoeve van een prijspeilcorrectie.

De woningmarkt heeft de afgelopen jaren onstuimige ontwikkelingen doorgemaakt. Daarnaast zijn wet- en regelgeving aanzienlijk aangepast hetgeen resulteert in strengere normen en eisen ten aanzien van de energieneutraliteit van woningen en de milieubelasting van gebruikte materialen voor in de woningbouw. Deze ontwikkelingen hebben tezamen met de marktontwikkelingen geleid tot een versnelde en meer dan evenredige stijging van de bouwkosten voor woningbouw.
Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen heeft het college de moties 155.21 en 159.21 van de Gemeenteraad, aangenomen en is uitvoering gegeven aan het starten van het proces om te komen tot een herijking van de genormeerde herbouwkosten. De doelstelling is altijd geweest om de herijking af te ronden in 2021 en de nieuw herijkte genormeerde herbouwkosten toe te passen in 2022.
Een zorgvuldige herijking vraagt echter meer tijd dan beoogd. Er zijn, na een daartoe uitgeschreven tender, twee onafhankelijke externe bouwkostenbureaus geselecteerd. Eén partij voor het herijken van de bouwkosten en één partij voor het toepassen van een second opinion daarop. De afstemming tussen en met deze partijen neemt nu meer tijd in beslag dan tevoren ingeschat. Ook met het oog op de hiervoor benoemde ontwikkelingen in de bouwsector.

Met opmerkingen [1]: Versnelde bouwontwikkelingen leiden ook tot versnelde ontwikkeling van de kostprijzen. Om het effect hiervan beter te monitoren is meer tijd nodig.

Met opmerkingen 2]: Het vaststellen van definitieve ramingen en realistische BSQ's wordt hierdoor bemoeilijkt.

Om te voorkomen dat de behandeling van lopende erfpachtdossiers meer vertraging oploopt, wordt voorgesteld om het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, en de hierbij behorende lijst van buurtstraatquotes, ook van toepassing te verklaren voor 2022.

Ad 1.1 In te stemmen met het toepassen van de lijst met buurtstraatquotes 2021, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, en deze ook van toepassing laten verklaren voor de behandeling van bestaande erfpachtrechten voor het aankomende jaar (2022).

Voorgesteld wordt om met het beleid ook de lijst van buurtstraatquotes 2021 van toepassing te verklaren voor de behandeling van lopende erfpachtdossiers in 2022. De lijst van BSQ van 2021 is getoetst door externe deskundigen en op 8 december door uw college vastgesteld.

Met het verlengen van de BSQ 2021, wordt het mogelijk om het proces met betrekking tot de herijking van de genormeerde herbouwkosten zorgvuldig af te ronden.

In het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 is vastgelegd op welke wijze de buurtstraatquote wordt berekend. De buurtstraatquote is het percentage van de WOZ-waarde 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 beleid Grondwaardebepaling 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 2021 geldt dat de buurtstraatquote is berekend aan de hand van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 (peildatum 1 januari 2019).

De BSQ is onlosmakelijk verbonden met de WOZ-waarde. Met het verlengen van de BSQ 2021 dient ook het hanteren van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 verlengd te worden.

Voorgesteld wordt om voor het aankomende jaar de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten uit te voeren op basis van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020. Het hanteren van de BSQ 2021 en deze van toepassing verklaren voor 2022, zal in de regel een neutraal / voordelig effect opleveren voor overgrote deel van de erfpachters. De WOZ-waardestijging is in de regel, tussen peildatum 1-1-2019 en 1-1-2020, hoger dan de stijging van de bouwkosten.

Met opmerkingen [[redacted]3]: WOZ-waardestijging 1-1-2019 → 1-1-2020 = 10,58%
Amsterdam gemiddelde WOZ-waarde
- 1-1-2019 = 378 000
- 1-1-2020 = 418.000

Bron:
https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/37610/table?dl=3FDC7

Bouwkostenstijging 1-1-2019 → 1-1-2020 = 4,6%
Nieuwbouwwoningen; outputprijsindex bouwkosten
- 1-1-2019 = 123,8
- 1-1-2020 = 129,5

Bron:
https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83908NED/table?ts=1643293482643

Participatie

N.v.t

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? Nee. Het is op dit moment niet te bepalen wat de financiële gevolgen zullen zijn van een verlenging van het beleid voor 2021 naar 2022.

Overige toelichting:

Conclusie:

Communicatie

Binnen de gemeente

- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie in het Gemeenteblad

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	Nota beleid grondwaardebepaling 2021
<*automatisch*>	<Vrije tekst>

Portefeuille	Gemeente Amsterdam
Agendapunt	College van burgemeester en wethouders
	Voordracht voor de vergadering van <datum>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling; [redacted] tel. 06 [redacted] e-mail [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

<*automatisch, na afloop vergadering*>