Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

Portefeuille

< Vul de portefeuille(s) in >

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 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).
   1.2. In te stemmen met het blijvend hanteren van de WOZ-waarde 2021, voor de uitvoering van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Reden spoed

< *Dit vul je alleen in als het een spoedvoordracht betreft.* >

Kernboodschap

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 22 april 2021 heeft het College motie 155.21 en 159.21 aangenomen en is uitwerking gegeven aan de herijking van de genormeerde herbouwkosten ten behoeve van de BSQ bepaling welke wordt uitgevoerd door een extern en onafhankelijk bouwkostenbureau.

Bestuurlijke prioriteit

< Het gaat hier om grote bestuursopdrachten of directe verbinding met het bestuursakkoord of coalitieakkoord. Je kunt hier ook 'niet van toepassing invullen'. >

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

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 de Gemeenteraad. De BSQ worden bepaalde 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 is wet- en regelgeving aanzienlijk aangepast en 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 geleidt tot volatiele ontwikkeling van de bouwkosten voor woningbouw.

Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen heeft het College motie 155.21 en 159.21 van de Gemeenteraad, aangenomen en is uitvoering gegeven aan de 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 voor de bepaling van de BSQ 2022.

In verband met een zorgvuldig herijkingsproces, welke wordt uitgevoerd door twee externe onafhankelijke bouwkostenbureaus, is de hiervoor benoemde doelstelling niet behaald.

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 lijst van buurtstraatquotes 2021, te verlengen en ook van toepassing te verklaren voor de behandeling van lopende erfpachtdossiers in 2022. De lijst van BSQ van 2021 is getoetst door externe deskundigen en voorgelegd aan de Gemeenteraad ter vaststelling.

Met het verlengen van de BSQ 2021, wordt het mogelijk om de BSQ 2022 en de herijking van de genormeerde herbouwkosten zorgvuldig af te ronden.

Ad 1.2. In te stemmen met het blijvend hanteren van de WOZ-waarde 2021, voor de uitvoering van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

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 verlengt 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.

Participatie

< Motiveer hier de keuze voor wel/geen participatie en de invulling ervan.

- Geef bij wél participatie antwoord op de vragen: waarom participatie (doel); in welke fase gaan bewoners participeren; welke rol en verantwoordelijkheid hebben de deelnemers.
- Geef bij géén participatie aan wat nodig is voor participatie, maar niet kan worden geregeld.

Zie de instructie voor het schrijven van een collegevoordracht en de Leidraad burgerparticipatie op intranet. Inspiratie en tips vind je op de intranetpagina van Democratisering. >

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: <Nee / Ja> *(indien Ja, vul dan het investeringsvoorstel en/of de financiële tabel in, in samenwerking met je financieel adviseur)*

Investeringsvoorstel

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringssom	€
Rentepercentage	%
Afschrijvingstermijn (jaar)	
Kapitaallasten	€
Aanvang kapitaallasten	
MIP nummer	

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van <datum>

S=Structureel

Consequenties gedekt? <Ja / Nee / Gedeeltelijk>

Overige toelichting:
<vrije tekst>

Conclusie:
<vrije tekst>

Communicatie

Binnen de gemeente

< Hierin vul je altijd in: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst, behalve als het besluit geheim is. Stem af met je communicatieadviseur en/of woordvoerder wethouder over verdere communicatie. >

Buiten de gemeente

< Stem af met je communicatieadviseur en/of woordvoerder wethouder over verdere communicatie. >

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	<Vrije tekst>
<*automatisch*>	<Vrije tekst>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

< Naam van je directie, naam, telnr en e-mailadres vd behandelend ambtenaar >

Besluit college van burgemeester en wethouders

<*automatisch, na afloop vergadering*>
