02336

Nummer ZD2016-009443

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 20 december 2016

Kabinet

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt D6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Inzake het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten:
   1.1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht met het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.
   1.2. In te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en zoals toegelicht onder beslispunt 4. Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling.
   1.3. In te stemmen met het voorleggen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten aan de gemeenteraad op het moment dat de Overstapregeling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.
2. Kennis te nemen van de adviezen van Ortec Finance, zijnde:
   2.1. "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" (bijlage 3) met als belangrijkste conclusies en adviezen:
      2.1.1. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
      2.1.2. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de Grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
      2.1.3. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de Grondwaardecommissie de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m^2;
      2.1.4. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de Grondwaardecommissie is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden;
      2.1.5. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.
   2.2. "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" (bijlage 4) met als belangrijkste conclusie dat het niet mogelijk is om op basis van de WOZ-gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen.
   2.3. "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" (bijlage 5) met als belangrijkste conclusie dat het effect van veroudering toeneemt naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat.

26926

Kabinet

3. In te stemmen met het nu laten vervallen van de verouderingsfactor met de volgende overwegingen:
   - 3.1. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag resultaten die aansloten bij het doel van de verouderingsfactor;
   - 3.2. De gemeente had niet verwacht dat Ortec zou concluderen dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet bij de door de gemeente gehanteerde hogere herbouwkosten;
   - 3.3. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij de opstalwaarden die de gemeente realistisch acht;
   - 3.4. Het nu vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden.
4. In te stemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. In dit beleid wordt voor reeds uitgegeven erfpachtrechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, beschreven hoe de grondwaarde (en de canon en afkoopsom die hierop zijn gebaseerd) wordt bepaald. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:
   - 4.1. De grondwaarde wordt residueel bepaald, dat wil zeggen, het verschil tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen bepaalt de grondwaarde;
   - 4.2. De marktwaarde voor woningen wordt bepaald door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:
     - 4.2.1. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
     - 4.2.2. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;
     - 4.2.3. de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en de opstalwaarde. De grondquote wordt voor een representatief aantal woningen in een buurtstraat of buurt berekend;
     - 4.2.4. op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad;
     - 4.2.5. wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5%-punt verlaagd. Het minimum van een buurtstraatquote van 5% blijft daarbij van toepassing.
   - 4.3. De buurtstraatquotes zijn nog niet definitief:
     - 4.3.1. De gemeente voert nog een analyse uit op de buurtstraatquotes ten aanzien van consistentie. Dat kan leiden tot een wijziging van de buurtstraatquotes.
     - 4.3.2. Tijdens de inspraak over de Overstapregeling wordt een bandbreedte aangegeven op basis van de berekende buurtstraatquotes. Deze wordt ook opgenomen in de rekentool zodat er een minimum- en maximumbedrag uitrolt en er zo een goede indicatie kan zijn voor de erfpachter van een woning.
   - 4.4. De grondwaarde van alle niet-woonbestemmingen wordt residueel bepaald op basis van maatwerk aan de hand van actuele marktwaarden

Kabinet

en herbouwkosten, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. Als residuele grondwaardebepaling niet mogelijk is, is een vaste grondwaarde van toepassing. Bij de residuele waardebepaling is het volgende van toepassing:

4.4.1. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;

4.4.2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;

4.4.3. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats en voor Warmte Koude Opslag (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing;

4.4.4. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens.

4.5. De grondwaarde wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10% bij wijzigingen van een erfpachtrecht (zoals bijvoorbeeld gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak, een bestemmingswijziging of overstap naar eeuwigdurende erfpacht). Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde.

4.6. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom zijn gelijk aan het percentage en de rekenwijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

4.7. Jaarlijks wordt de buurtstraatquote, conform het door de gemeenteraad vast te stellen beleid, opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde herbouwkosten. In 2017 zal als eenmalige uitzondering hierop de WOZ 2015 worden gebruikt. De vaste en minimale prijzen worden geïndexeerd en de actuele referenties van de opstalwaarde voor niet-wonen worden jaarlijks aangepast aan de actualiteit.

5. Kennis te nemen van de lijst met bandbreedte van buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen.

6. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn:

6.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 10% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 20% lager.

6.2. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen:

6.2.1. voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 24% lager en de canon circa 4% hoger;

6.2.2. voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 14% hoger en is de canon gemiddeld circa 58% hoger.

7. Geheimhouding op te leggen tot 5 januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

8. In te stemmen met het openbaar maken per 5 januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Om bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen heeft de gemeente beleid ontwikkeld: "Beleid grondwaardebepaling

Kabinet

voor bestaande erfpachtrechten". Dit beleid geldt voor tijdelijke, eeuwigdurende en voortdurende erfpachtrechten en bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling maakt het college het voorgenomen beleid bekend tegelijk met de inspraak over de Overstapregeling. Het beleid is gebaseerd op het advies van de Grondwaardecommissie. De gemeente heeft de uitwerking extern laten toetsen. Tijdens de inspraak zal de methode nog worden beoordeeld op consistentie. Daarna wordt het tegelijk met de Overstapregeling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. Met zijn bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 op het GWC-advies "Schoon schip" van 18 juni 2015 heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde grondprijslijst 2016 voor woningbouw bestaande voortdurende rechten van erfpacht vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1174). Deze grondprijzen zijn bepaald volgens de wijze waarop de gemeente het grondprijsbeleid de afgelopen jaren vorm gaf en wijkt daarmee af van het advies van de GWC. De wijze van grondwaardebepaling conform het advies van de GWC is uitgewerkt in het hier voorliggende beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Zodra deze is vastgesteld komt het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten zoals dat tot nu toe van toepassing was te vervallen.

Gelijktijdig met voorliggend besluit wordt aan het college een besluit voorgelegd tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: Overstapregeling) en een besluit tot instemming met het voorgenomen Aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: Aanvullend beleid). Alleen de Overstapregeling ligt voor ter inspraak, maar het beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten en het Aanvullend beleid zullen bij de inspraak over de Overstapregeling openbaar gemaakt worden, teneinde insprekers de benodigde informatie te geven voor een compleet inzicht.

Kabinet

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Wettelijke grondslag

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

Gemeentewet artikel 169 lid 4: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op de relatie van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten met de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht wordt het voorgenomen beleid kenbaar gemaakt door het college op het moment dat de inspraak over de Overstapregeling start. Na de inspraak legt het college het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor aan de gemeenteraad, op hetzelfde moment als ook de Overstapregeling aan de raad wordt voorgelegd.

Onderbouwing besluit

Ad 1.1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht met het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Sinds 22 juni 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daartoe heeft de gemeenteraad de Algemene Bepalingen 2016 vastgesteld evenals het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Dit grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften voorziet niet in beleid om de grondwaarde te bepalen bij wijzigingen van een in erfpacht uitgegeven recht (een zogenaamd bestaand recht). Op dit moment is er geen beleid vastgesteld voor het bepalen van de grondwaarde van een reeds bestaand eeuwigdurend erfpachtrecht.

Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is opgesteld om te worden toegepast in drie situaties, in geval van:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. wijziging van een bestaand erfpachtrecht (waaronder het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend recht van erfpacht.

Het is van belang de wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald vooruitlopend op de vaststelling ervan nu reeds, bij de start van de inspraak over de Overstapregeling, bekend te maken. De bepaling van de grondwaarde is immers een belangrijk gegeven bij de berekening van de kosten van overstap van een bestaand voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht.

Kabinet

Ad 1.2. In te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en zoals toegelicht onder beslispunt 4. Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling.

De wijze van grondwaardebepaling en de hoogte van de grondwaarde zijn belangrijk bij de bepaling van de canon en afkoopsom en daarmee voor erfpachters van belang bij het inschatten van de erfpachtkosten, bijvoorbeeld bij een overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Om die reden stelt het college het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten nu vast als voorgenomen voorstel, zodat insprekers over de Overstapregeling kennis kunnen nemen van de wijze van grondwaardebepaling, canon en afkoop en inzicht kunnen krijgen in de erfpachtkosten bij overstap. Op deze manier is de benodigde informatie beschikbaar over de mogelijke financiële effecten van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Over het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen (....) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen als bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet."

Ad 1.3. In te stemmen met het voorleggen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten aan de gemeenteraad op het moment dat de Overstapregeling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het college kiest er voor om het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten tegelijk met de Overstapregeling aan te bieden aan de gemeenteraad. Over de Overstapregeling vindt eerst inspraak plaats. Na verwerking van deze inspraak legt het college de raadsvoordrachten voor de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het Aanvullend beleid gelijktijdig voor aan de raad. Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is de uitwerking van het advies van de GWC.

Na vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten komt het huidige beleid voor de grondwaardebepaling van bestaande voortdurende erfpachtrechten, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1174), te vervallen. Het is belangrijk dat er in de gemeente één methodiek van grondwaardebepaling wordt gehanteerd omdat:

- één methode eenduidiger is en fouten in de uitvoering voorkomt;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht zo altijd dezelfde verhouding kent;
- de huidige methode door de GWC als intransparant is beoordeeld.

Ad 2. Kennis te nemen van de adviezen van Ortec Finance

In lijn met het advies van de GWC en de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "Uitwerking van het eeuwigdurende stelsel" heeft het college de methode voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten verder uitgewerkt. Voor het bepalen van de grondwaarde van wonen zijn meer dan 4.600 buurtstraatquotes bepaald (bijlage ter inzage). Met de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote wordt de

Kabinet

grondwaarde van een woning bepaald. De rekenregels, zoals opgenomen in het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, zijn bepaald na uitvoerige analyse van de buurtstraatquotes en zorgen voor betrouwbare en consistente quotes.

De uitwerking en de rekenregels zijn voorgelegd aan adviesbureau Ortec Finance met de vraag of de uitwerking een consistente, verdedigbare en logische invulling is van het advies van de GWC. Ortec heeft vervolgens drie adviezen aan de gemeente uitgebracht.

Ad 2.1. "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" (bijlage 3)

Ortec heeft op 19 oktober 2016 advies uitgebracht. Over de keuze van de buurtstraat als niveau van grondwaardebepaling is het Ortec advies positief. De door de gemeente gebruikte herbouwwaarden zijn echter aanmerkelijk lager dan de bouwkosten waarvan de GWC is uitgegaan en Ortec adviseert dit te motiveren. Een belangrijke consequentie van hogere bouwkosten is dat de verouderingsfactor niet meer met de juiste uitgangspunten is bepaald en deze opnieuw bepaald zou moeten worden. Samenvattend zijn de conclusies:

1. **de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;**
2. **de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de Grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;**
3. **geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de Grondwaardecommissie de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;**
4. **de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de Grondwaardecommissie is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden;**
5. **alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.**

De verschillen tussen de herbouwkosten zoals deze door de gemeente zijn bepaald en de bouwkosten zoals deze door de GWC zijn toegepast voor Amsterdam, ontstaan omdat de gemeente bij de bepaling van de vervangingswaarde uitgaat van onder andere het volgende:

- opslag wegens bouwen in stedelijk gebied
- bijkomende kosten (honoraria en heffingen)
- BTW over de herbouwkosten en de bijkomende kosten

De gemeente ziet geen reden om deze kosten niet op te nemen in de vervangingswaarde. Het betreffen kosten waarmee de erfpachter daadwerkelijk wordt geconfronteerd bij het vervangen van de opstallen.

Naar aanleiding van het advies van Ortec zijn de herbouwkosten voor een deel afhankelijk gemaakt van de WOZ-waarde per m². Op deze manier zal aan het advies van de GWC om de kwaliteit een rol te laten spelen in de herbouwkosten worden voldaan.

Kabinet

Ad 2.2 "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" (bijlage 4) met als belangrijkste conclusie dat het niet mogelijk is om op basis van de WOZ-gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen.

Naar aanleiding van het advies van 19 oktober 2016 is aan Ortec gevraagd de verouderingsfactor te berekenen op basis van de WOZ, zoals door Ortec geadviseerd. Ortec is in haar rapport tot de conclusie gekomen dat het niet mogelijk is een verouderingsfactor te bepalen op basis van de WOZ-gegevens van Amsterdam, maar dat er wel een nieuwe verouderingsfactor kan worden bepaald door de oorspronkelijke verouderingsfactor aan te passen voor hogere herbouwbouwkosten.

Ad 2.3. "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" (bijlage 5) met als belangrijkste conclusie dat het effect van veroudering toeneemt naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat.

Ortec heeft een nieuwe verouderingsfactor bepaald door de bouwkosten naar boven bij te stellen in het oorspronkelijke model. Dit levert volgens Ortec betrouwbare resultaten op. Het gebruik van deze verouderingsfactor bij het bepalen van de buurtstraatquotes leidt in de ogen van de gemeente echter tot lage opstalwaarde en daarmee tot hoge grondwaarden die moeilijk of niet uitlegbaar zijn.

Ad 3. In te stemmen met het nu laten vervallen van de verouderingsfactor met de volgende overwegingen:

1. **De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag resultaten die aansloten bij het doel van de verouderingsfactor;**
2. **De gemeente had niet verwacht dat Ortec zou concluderen dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet bij de door de gemeente gehanteerde hogere herbouwkosten;**
3. **De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij de opstalwaarden die de gemeente realistisch acht;**
4. **Het nu vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden.**

Op basis van de verouderingsfactor uit het GWC-advies heeft de gemeente aanvankelijk de buurtstraatquotes bepaald. Deze gaven een voorspelbaar en logisch beeld van grondwaarden over de stad. De oorspronkelijke verouderingsfactor levert consistente en uitlegbare buurtstraatquotes op en de verouderingsfactor lijkt daarmee zijn werking en nut te bewijzen.

De gemeente werd dan ook verrast door de conclusie van Ortec dat de verouderingsfactor niet bruikbaar was vanwege de door de gemeente gehanteerde (hogere) herbouwkosten.

De gemeente is van mening dat veroudering een rol zou moeten spelen bij de bepaling van de opstalwaarde in de residuele grondwaardeberekening en heeft om die reden Ortec gevraagd de verouderingsfactor te bepalen bij hogere bouwkosten.

Kabinet

De verouderingsfactor die Ortec Finance adviseert op basis van de hogere bouwkosten levert echter onrealistisch lage opstalwaarden op in Amsterdam. Lage opstalwaarden leveren in de residuele benadering vervolgens hoge grondwaarden op en daarmee hogere canonbedragen.

De gemeente is tot de conclusie gekomen dat er nu geen verouderingsfactor beschikbaar is die aansluit op de Amsterdamse situatie. Het niet toepassen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere grondwaarden en canonbedragen.

Ad 4. In te stemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. In dit beleid wordt voor reeds uitgegeven erfpachtrechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, beschreven hoe de grondwaarde (en de canon en afkoopsom die hierop zijn gebaseerd) wordt bepaald.

In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft, maar dat die is opgedeeld in tijdvakken. In Amsterdam kennen we tijdvakken van 50 of 75 jaar. Bij de start van elk administratief tijdvak wordt de canon herzien: de zogenaamde canonherziening einde tijdvak (CHET). De canon kon maximaal voor het lopende tijdvak worden vooruitbetaald. Na het raadsbesluit van 22 juni 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit (tenzij afspraken al voor juli 2016 zijn gemaakt). Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon slechts eenmaal bepaald, namelijk bij uitgifte. Wel geldt een jaarlijkse inflatiecorrectie.

De erfpachter kan de gemeente vragen dit erfpachtrecht te wijzigen wanneer hij of zij bijvoorbeeld de bestemming en/of de bebouwing wil aanpassen. Bij niet-woonbestemmingen kan het aanpassen van de bebouwing gevolgen hebben voor de canon.

Bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht is het nodig de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Dit is aan de orde bij bijvoorbeeld een CHET, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding.

Het college heeft zich in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht laten adviseren door de GWC over de bepaling van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente heeft het advies van de GWC voor woonbestemmingen uitgewerkt tot een methode waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote de grondwaarde kan worden bepaald. Zoals aangegeven in de onderbouwing van beslispunt 3 is in afwijking van het advies van de GWC besloten om de verouderingsfactor niet te hanteren waardoor de grondwaarden gemiddeld genomen lager uitkomen dan met verouderingsfactor.

Na depreciatie van deze grondwaarde resteert de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan de canon voor eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kan worden bepaald. De afkoopsom volgt uit de netto contante waarde van de verschuldigde canons voor het resterende tijdvak.

Kabinet

Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming vindt de grondwaardebepaling vooralsnog plaats op basis van de actuele marktwaarde en de herbouwkosten voor nieuwbouw. Vooralsnog is het niet mogelijk gebleken om voor niet-woonbestemmingen op basis van de WOZ-waarde de grondwaarde te bepalen.

Ad 4.1. De grondwaarde wordt residueel bepaald, dat wil zeggen, het verschil tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen bepaalt de grondwaarde.

In navolging van het advies van GWC is uitgangspunt bij de waardebepaling van de erfpachtgrondwaarde de residuele methode. Het verschil tussen de marktwaarde (inclusief grond) en de opstalwaarde is de grondwaarde. De GWC concludeert over de methode voor waardebepaling: "De wetenschappelijke literatuur laat een duidelijke voorkeur zien voor de residuele-waardemethode. Wij adviseren de gemeente Amsterdam dan ook om deze methode te gebruiken als basis voor het bepalen van de grondwaarde."

Ad 4.2 De marktwaarde voor woningen wordt bepaald door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:

1. **de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;**
2. **de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;**
3. **de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en de opstalwaarde. De grondquote wordt voor een representatief aantal woningen in een buurtstraat of buurt berekend;**
4. **op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad;**
5. **wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5%-punt verlaagd. Het minimum van een buurtstraatquote van 5% blijft daarbij van toepassing.**

Op advies van de GWC heeft het college gekozen om de marktwaarde van woningen voor de berekening van de grondwaarde gelijk te stellen aan de WOZ-waarde. In 2017 zal daarvoor de WOZ 2015 (prijspeil 2014) worden gebruikt. Per 1 januari 2018 zal de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug) worden gebruikt.

Het college heeft er voor gekozen de residuele methode uit te werken door per buurtstraat (per straat per buurt) een gemiddelde grondquote te bepalen. De grondquote is het aandeel grondwaarde in de WOZ-waarde. Vermenigvuldiging van de zogenoemde buurtstraatquote (de gemiddelde grondquote van een bepaalde straat in een buurt) met de WOZ-waarde van een woning bepaalt de uiteindelijke grondwaarde waaruit de erfpachtgrondwaarde en canon kunnen worden afgeleid.

Met deze "WOZ-methode" kan voor nagenoeg alle woningen in Amsterdam een grondwaarde worden bepaald door voor circa 85% van de woningen de grondwaarde residueel uit te rekenen. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde bepaalt de grondquote per woning en deze wordt per straat in een buurt gemiddeld. Omdat de grondquote van een meergezinswoning en een eengezinswoning grote verschillen kent

Kabinet

is er voor gekozen voor beide categorieën een buurtstraatquote te bepalen. Er is een minimum grondquote aangehouden bij de berekening van de buurtstraatquote om negatieve grondwaarden te voorkomen. Grond heeft namelijk altijd een waarde. Aan de buurtstraatquote is een aantal criteria gesteld om de betrouwbaarheid van een juiste grondquote te verzekeren. Te weinig waarnemingen of onverwachte afwijkingen van de WOZ-waarde of opstalwaarde zijn redenen om de berekende buurtstraatquote te vervangen door de buurtquote.

Wanneer het erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" heeft, is de bestemming (privaatrechtelijk) beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan (publiekrecht). De WOZ-waarde wordt bepaald zonder rekening te houden met privaatrechtelijke beperkingen. Er wordt daarom een afslag op de grondwaarde gehanteerd omdat de waarde van een huurwoning niet gelijk is aan de waarde van een koopwoning. Wanneer de erfpachter de bestemming wil omzetten van "huurwoningen" naar wonen / koopwoning kan de canon ook worden aangepast. In het huidige Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten wordt de marktwaarde van een huurwoning op 95% gesteld. Voorstel is om dit beleid ook bij de WOZ-methode te blijven hanteren. Omdat de opstalwaarde van een huurwoning en koopwoning aan elkaar gelijk zijn, betekent dit dat de buurtstraatquote 5% punt naar beneden moet worden bijgesteld om de grondwaarde van een huurwoning te bepalen. Voorstel is om de minimum grondwaarde van 5% te blijven hanteren. Alle buurtstraatquotes van 10% en lager worden daarmee op 5% gesteld voor huurwoningen.

Ad 4.3 De buurtstraatquotes zijn nog niet definitief

1. **De gemeente voert nog een analyse uit op de buurtstraatquotes ten aanzien van consistentie. Dat kan leiden tot een wijziging van de buurtstraatquotes.**
2. **Tijdens de inspraak over de Overstapregeling wordt een bandbreedte aangegeven op basis van de berekende buurtstraatquotes. Deze wordt ook opgenomen in de rekentool zodat er een minimum- en maximumbedrag uitrolt en er zo een goede indicatie kan zijn voor de erfpachter van een woning.**

De buurtstraatquotes zonder het toepassen van de verouderingsfactor zijn nog niet geanalyseerd en beoordeeld op consistentie. Deze analyse zal de aankomende maanden plaatsvinden. Als gevolg daarvan kan de buurtstraatquote nog worden bijgesteld. Om die reden wordt er nu een bandbreedte gegeven.

Het is noodzakelijk tijdens de inspraak van de Overstapregeling inzicht te geven in de buurtstraatquotes. Op basis van de WOZ-waarde kan, met de buurtstraatquote, de canon en daarmee de overstapkosten worden uitgerekend. Om die reden kiest de gemeente er voor om bij de inspraak over de Overstapregeling een bandbreedte te geven van de buurtstraatquote. Bij de besluitvorming over het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachterfpachtrechten zal de lijst met exacte buurtstraatquotes openbaar worden gemaakt.

Ad 4.4 De grondwaarde van alle niet-woonbestemmingen wordt residueel bepaald op basis van maatwerk aan de hand van actuele marktwaarden en herbouwkosten, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. Als residuele grondwaardebepaling niet mogelijk is, is een vaste grondwaarde van toepassing. Bij de residuele waardebepaling is het volgende van toepassing:

1. **de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;**
2. **de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;**

Kabinet

3. **voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats en voor Warmte Koude (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing;**
4. **de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens.**

Voor alle niet-woonbestemmingen is het vooralsnog niet mogelijk om op basis van de WOZ-waarde van courante niet-woonbestemmingen een generieke methode te vinden. Er kan daarom geen WOZ-methode zoals bij woonbestemmingen toegepast worden. Om die reden wordt de huidige wijze van erfpachtgrondwaardebepaling voor niet-wonen gehandhaafd waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de actuele marktwaarde te verminderen met de genormeerde stichtingskosten en de stichtingskostenreferenties éénmaal per jaar worden herijkt. Het uitgangspunt voor de bepaling van de actuele marktwaarde is de fictie nieuwbouw. Ook bij de bepaling van de opstalwaarde wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit.

Net als in het beleid voor nieuwe uitgiften is een minimale grondwaarde van toepassing. De vaste grondwaarden (van toepassing voor maatschappelijke bestemmingen) en minimale grondwaarden zullen jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie.

Ad 4.5. De grondwaarde wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10% bij wijzigingen van een erfpachtrecht (zoals bijvoorbeeld gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak, een bestemmingswijziging of overstap naar eeuwigdurende erfpacht). Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde.

De GWC is ingegaan op de afslagen die deskundigen (deskundigen die in het kader van de canonherziening bij einde tijdvak opdracht krijgen de canon te bepalen) hanteren maar ook op de afslagen van de gemeente. Daarbij heeft de GWC woorden gebruikt zoals: niet terecht, onberedeneerd, discutabel en subjectief. De GWC heeft de gemeente geadviseerd niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen.

Tegelijkertijd dringt de GWC wel aan op het geven van een vergelijkbare korting bij het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht omdat erfpachters in het huidige systeem afslagen krijgen en zonder deze korting overstap naar eeuwigdurende erfpacht zo onaantrekkelijk kan zijn dat niemand overstapt. Uit de doorrekeningen blijkt dat erfpachters van woningen die in 2017 tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit zullen zijn dan als ze niet zouden overstappen. De inkomsten voor de gemeente zullen voor erfpachters die overstappen op korte termijn ongeveer gelijk en op langere termijn lager zullen uitvallen dan deze zouden zijn in het huidige voortdurende erfpachtstelsel.

Het aanbod van de gemeente is (gemiddeld genomen) aantrekkelijker voor de erfpachter dan het voortdurende erfpachtstelsel doordat de gemeente naast de depreciatie van 10% uitgaat van een WOZ-waarde die aantrekkelijk is ten opzichte van de huidige marktwaarde

De depreciatie in het huidige grondprijsbeleid is op 7 december 2010 (BD2010-008294) door het college van B&W vastgesteld op 25% en onderbouwd met de argumentatie:

- dat de grondwaardebepaling van bebouwde en bestaande erfpachtrechten gebaseerd is op de waarde van bouwrijpe grond (nieuwbouwgrondprijzen)

Kabinet

- en dat daarom een afslag van 15% wegens de bebouwde situatie en van 10% vanwege de bestaande contractrelatie billijk is.

Met de WOZ-methode wordt de waarde van de bebouwde grond bepaald en dat betekent dat het onlogisch is om in de depreciatie een afslag van 15% te hanteren die was bedoeld om de grondwaarde van bouwrijpe grond om te zetten naar de grondwaarde van bebouwde grond. Er is echter nog steeds wel sprake van een bestaande contractrelatie waardoor het logisch is om die component van de depreciatie in stand te laten. Om die reden kiest het college er voor om uit te gaan van een depreciatie van 10% voor de nieuwe methode van grondwaardebepaling.

Ad 4.6 Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom zijn gelijk aan het percentage en de rekenwijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald bij het vaststellen van het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Tenzij een besluit van het college of de Algemene Bepalingen anders bepalen, wordt voorgesteld het canonpercentage ook bij bestaande rechten van toepassing te verklaren. Onderdeel van het canonpercentage is de disconteringsvoet welke wordt gebruikt bij het bepalen van de afkoopsom. Door al deze parameters gelijk te houden ontstaan er geen verschillen in verhouding canon / afkoopsom ten opzichte van nieuwe uitgiften. In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom.

Ad 4.7 Jaarlijks wordt de buurtstraatquote, conform het door de gemeenteraad vast te stellen beleid, opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde herbouwkosten. In 2017 zal als eenmalige uitzondering hierop de WOZ 2015 worden gebruikt. De vaste en minimale prijzen worden geïndexeerd en de actuele referenties van de opstalwaarde voor niet-wonen worden jaarlijks aangepast aan de actualiteit.

In het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is de wijze bepaald waarop de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald voor de verschillende bestemmingen. Voor de uitvoering van het beleid is het nodig dat de buurtstraatquote jaarlijks opnieuw wordt berekend, de herbouwkosten worden geactualiseerd, de vaste en minimale prijzen worden geïndexeerd. Ook zullen de referenties voor niet-woon bestemmingen jaarlijks worden geactualiseerd.

De gemeenteraad zal jaarlijks worden geïnformeerd over de actuele buurtstraatquote die wordt bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Ad 5. Kennis te nemen van de lijst met bandbreedte van Buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen

Op basis van de rekenregels in beslispunt 4 en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is een bandbreedte van de buurtstraatquotes bepaald voor meergezinswoningen en voor eengezinswoningen. In verreweg de meeste gevallen zal de buurtstraatquote na de inspraak over de Overstapregeling binnen de nu gestelde bandbreedte vallen.

Kabinet

Ad 6 Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn:

Ad 6.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 10% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 20% lager.

Ad 6.2. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen:

- **voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 24% lager en de canon circa 4,5% hoger;**
- **voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 14% hoger en is de canon gemiddeld circa 58% hoger;**

Op basis van de bandbreedte van de buurtstraatquote kunnen de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid en de WOZ-methode in beeld worden gebracht. Dat kan nu alleen op hoofdlijnen omdat de buurtstraatquote na analyse nog kan wijzigen. Desalniettemin vindt de gemeente het belangrijk om in hoofdlijnen in te gaan op de huidige verschillen. De WOZ-methode voor woningen leidt tot een fijnmaziger en objectievere grondwaardebepaling. Doordat het veel fijnmaziger is zeggen de gemiddelde verschillen tussen de methodieken nog maar weinig over de verschillen op individueel niveau. De grondwaarde kan zowel hoger of lager zijn op individueel niveau.

De vergelijking wordt gemaakt door het effect van het huidige grondprijsbeleid en de WOZ-methode inzichtelijk te maken voor een voortdurend erfpachtrecht. Op deze manier is alleen het effect van de methode van grondwaardebepaling inzichtelijk zonder het effect van het verschil tussen een eeuwigdurend en voortdurende erfpacht.

Bij de vergelijking is uitgegaan van het canonpercentage van 3% (welke vanaf 1 juli 2017 van toepassing wordt op de erfpachtrechten met de AB2000, conform collegebesluit van 27 september 2016, nr. ZD2016-007052) en een disconteringsvoet van 4,5% voor de berekening van de afkoopsom voor 50 jaar. De depreciatie is 10%. De hoofdlijn van de conclusie over de prijsverschillen is hieronder weergegeven.

De verschillen worden verklaard door:

- het feit dat in de WOZ-methode wordt uitgegaan van het prijspeil 2014 (WOZ van belastingjaar 2015) voor de bepaling van de marktwaarde en in het huidige grondprijsbeleid is het prijspeil 1 april 2016. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere marktwaarde in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- een verschil in herbouwkosten die in de WOZ-methode gedifferentieerd zijn naar woningtypologieën en grootte versus de stichtingskosten nieuwbouw voor één type meergezinswoning en één type eengezinswoningen in het huidige grondprijsbeleid. Hierdoor zijn de herbouwkosten gemiddeld lager bij de WOZ-methode. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere opstalwaarde (en dus een hogere grondwaarde) in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- de verouderingsfactor die in de WOZ-methode wordt toegepast om de opstalwaarde te bepalen. In het huidige grondprijsbeleid wordt geen correctie voor veroudering

Kabinet

gedaan. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere opstalwaarde (en dus een hogere grondwaarde) in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- bij de WOZ-methode wordt de grondwaarde van bebouwde grond bepaald, in het huidige grondprijsbeleid wordt de waarde van bouwrijpe grond, welke BTW belast is, als uitgangspunt genomen. Gemiddeld genomen leidt dit tot een hogere grondwaarde in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- de afkoopsom wordt in de WOZ-methode gebaseerd op de netto contante waarde van de canoninkomsten voor 50 jaar. In het huidige grondprijsbeleid is de afkoopsom gelijk aan de grondprijs. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere afkoopsom in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid;
- een wijziging van de depreciatie van 25% naar 10% omdat sloopkosten al zijn opgenomen in de herbouwkosten. Gemiddeld genomen leidt dit tot een lagere raming van de sloopkosten en daarmee tot een hogere grondwaarde in de WOZ-methode versus het huidige grondprijsbeleid.

De WOZ-methode zal niet altijd op dezelfde wijze afwijken van het huidige grondprijsbeleid. Doordat de WOZ-methode een prijspeil met bijna twee jaar verschil heeft ten opzichte van de huidige methode in het Grondprijsbeleid zal het verschil erg afhankelijk zijn van de marktontwikkeling in die periode. In een stijgende markt komt de WOZ-methode relatief lager uit dan wanneer de methode zou zijn toegepast op actuele marktwaarde en andersom. Zonder de marktontwikkeling van de afgelopen twee jaar zou de WOZ-methode aanmerkelijk hoger uitkomen dan de wijze van grondprijsbepaling in het huidige grondprijsbeleid.

De WOZ-methode, die voortkomt uit het advies van de GWC, is fijnmaziger en bijna compleet dekkend over de stad. De methode is daarmee consistenter en veelomvattender dan de huidige methode die de gemeente hanteert. Daarmee voldoet de methode aan de wens van de gemeente om een helder en transparant stelsel in te richten. Er is een aantal belangrijke voordelen van de voorgestelde methode van grondwaardebepaling boven de huidige methode:

- Voor het grootste deel kan de grondwaarde, en daarmee de canon en afkoopsom, systematisch worden bepaald. Dit bevordert de objectiviteit en minimaliseert de hoeveel capaciteit die nodig is om de grondwaarde te bepalen.
- De voorgestelde methode kent een veel kleinere korrelgrootte (circa 4.600 buurtstraten versus circa 265 buurten in het Grondprijsbeleid 2016). Hierdoor wordt er meer recht gedaan aan de locatiekenmerken en is de grondwaarde een betere bepaling van de waarde van de locatie.
- In de voorgestelde methode vormt de WOZ-waarde een uitgangspunt. De WOZ-waarde is een marktwaarde waar de erfpachter bezwaar heeft kunnen maken. Daarnaast wordt op de wijze van waardebepaling toezicht gehouden door de waarderingskamer. De laatste is een landelijke instelling en staat geheel los van de gemeente Amsterdam en haar belangen.
- De wijze van bepaling van de grondwaarde, canon en afkoopsom is geadviseerd door een onafhankelijke commissie (de GWC).
- De WOZ-methode is daarmee fijnmaziger en objectiever dan de huidige wijze van grondwaardebepaling.

Kabinet

Ad 7 en 8. Geheimhouding op te leggen tot 5 januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur

Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 5 januari 2017 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente.

Financiële onderbouwing

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

De financiële effecten zijn toegelicht onder beslispunt 6.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking: • Opnemen in de besluitenlijst • Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt D6

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de collegevergadering van 20 december 2016

B&W

Kabinet

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking: • Persbericht. • Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2016-076697	3. Rapport Ortec Finance Beoordeling u...ng advies Grondwaardecommissie 20161019.pdf (pdf)
AD2016-076699	4. Rapport Ortec Finance Verouderingsfactor WOZ 20161130.pdf (pdf)
AD2016-076700	5. Rapport Ortec Finance Verouderingsfactor Bouwkosten 20161130.pdf (pdf)
AD2016-076701	TER INZAGE Lijst buurtstraatquotes-bandbreedtes.pdf (pdf)
AD2016-076696	2. De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016.pdf (pdf)
AD2016-076734	1. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.pdf (pdf)
AD2016-076595	College van B&W Advies (pdf)
AD2016-076120	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders