Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling

Datum vergadering	10 januari 2023
Aangemeld door/ opsteller (naam indiener/opsteller)	5.1.2e
Telefoonnummer (waarop je bereikbaar bent)	5.1.2e
Onderwerp	Actualisatie beleid grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten en BSQ lijst 2023
Meegestuurde stukken	1. Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten 2023 2. Lijst met buurtstraatquotes 2023 3. Second opinion / auditrapport IGG Bouweconomie inzake herijking herbouwkostenramingen van dd. 4-11-2022 4. Notitie verschillenanalyse herbouwkosten inzake implementatie herijking herbouwkosten ten behoeve van de BSQ bepaling van afdeling Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam dd. 20-12-2022. 5. Notitie Grondwaardebepaling, SEO Economisch Onderzoek van dd. 16-12-2022
Status (keuze uit besluitvorming, bespreking of ter info)	Ter besluitvorming
Korte toelichting	Jaarlijks wordt het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten geactualiseerd. Onderdeel van de beleidsactualisatie is ook het vaststellen van de nieuwe lijst met buurtstraatquotes. De voorliggende beleidsactualisatie omvat ook de herijking en verwerking van de herbouwkosten. De herbouwkosten zijn onderdeel van de grondwaardebepaling en bepalend voor de BSQ uitkomsten. **Waarom een herijking van de herbouwkosten?** De herbouwkosten zijn initieel bepaald in 2017 en tot en met 2021 jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gegevens van BDB Bouw(kosten)data. Om de marktconformiteit van de herbouwkosten te borgen is in 2021 het besluit genomen, door de gemeenteraad en college, om de herbouwkosten opnieuw te bepalen.[1] De herijking van de herbouwkosten is uitgevoerd door twee externe en onafhankelijke bouwkostenbureaus. M3E Bouwkostenmanagement is geselecteerd als partij om de herbouwkostenramingen opnieuw te ramen. IGG Bouweconomie is geselecteerd om als auditor de ramingen te beoordelen. De resultaten van het herijkingsproces en de second opinion zijn vastgelegd in een auditrapport (zie bijlage 3).

[1] Het beleid 2021 en de lijst van BSQ 2021, is middels een verlengingsbesluit ook van toepassing verklaard voor geheel 2022. De herijking, welke in gang is gezet in 2021, heeft meer tijd gevergd dan verwacht. Ten behoeve van het zorgvuldig afronden van herijking is besloten om de geldigheid van de BSQ 2021 te verlengen voor 2022.

	De nieuw vastgestelde herbouwkostenramingen zijn over het geheel genomen vergelijkbaar met de geïndexeerde ramingen van MBM Bouwkosten. Bij het beschouwen van de individuele woningtypen zijn verschillen te constateren. Deze verschillen ontstaan onder andere doordat voor de nieuwe ramingen andere (bouwkundige) uitgangspunten zijn geformuleerd door de deskundigen. Daarnaast ontstaan er ook verschillen doordat de wettelijke kaders (BENG-eisen in werking per 1-1-2021) en de bebouwingseisen zijn veranderd. De te constateren verschillen in herbouwkosten uitkomsten zijn allen te verklaren aan de hand van deze factoren. De BSQ 2023 wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde 2022, welke is vastgesteld op prijspeil 1-1-2021. Per 1-1-2021 zijn de wettelijke bouwkundige kaders veranderd. Het hanteren van de herijkte herbouwkosten per de BSQ 2023 is bezien vanuit de inwerkingtreding van deze nieuwe wettelijke kader een logisch en natuurlijk moment. **BSQ wijzigingen 2021 naar 2023** Het effect van de actualisering van de buurtstraatquotes is dat: • de gemiddelde buurtstraatquotes voor alle woningen stijgt van 30% in 2021 naar 33% in 2023; • de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen neemt toe van 29% in 2021 naar 32% in 2023; • de gemiddelde buurtstraatquote bij eengezinswoningen is eveneens toegenomen. Deze was 34% in 2021 en wordt 37% in 2023; • het bestuurlijke besluit om de buurtstraatquote te maximeren op 49% leidt ertoe dat in 2023 bij circa 48.000 woningen de buurtstraatquote verlaagd wordt naar 49%. In 2021 gold dit voor circa 3.800 woningen. De aftoppingsregel heeft met name effect voor woningen in stadsdeel West, Zuid en Oost. Zonder aftopping zou de buurtstraatquote in deze gebieden gemiddeld ca. 54% bedragen. **Nadere verklaring BSQ ontwikkeling:** • hoe kan er sprake zijn van een stijgende BSQ in een tijd van dalende woningwaarden en aanhoudende druk op de bouwkosten? • De BSQ wordt voor het vigerend jaar vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarden van het voorgaande jaar. De WOZ-waarde wordt jaarlijks bepaald aan de van feitelijke transactiewaarden van het jaar daarvoor. Voor een specifieke BSQ betekent deze afhankelijkheid van gegevens, dat er een vertraging van – 2 jaar ontstaat ten aanzien van de prijspeilen. • De BSQ 2023 is bepaald aan de hand van de WOZ-waarden 2022. De WOZ-waarde 2022 is vastgesteld op prijspeil 1-1-2021. • De BSQ 2021 is bepaald aan de hand van de WOZ-waarden 2020. De WOZ-waarde 2020 is vastgesteld op prijspeil 1-1-2019. • De BSQ 2023 is bepaald aan de hand van gegevens op peiljaar 1-1-2021. De weergegeven mutaties betreft een vergelijking van

	peiljaren 2019 en 2021. Voor beide peiljaren geldt dat nog sprake is van positieve woningwaardeontwikkeling. De recente ontwikkelingen van 2022 zijn hierin nog niet in zichtbaar.
Gevraagde besluiten (indien ter besluitvorming)	• In te stemmen met het voorleggen van de actualisatie van het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023 en de lijst met buurtstraatquotes 2023, ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming en vaststelling door het college. • Kennis te nemen van de second opinion op de herijkte herbouwkosten en het auditrapport, uitgevoerd en opgesteld door IGG Bouweconomie. • Kennis te nemen van het rapport "verschillenanalyse inzake implementatie herijkte herbouwkosten t.b.v. BSQ", opgesteld door TAG. • Kennis te nemen van de externe toetsing op de BSQ 2023 uitgevoerd door Stichting Economisch Onderzoek (SEO) en de second opinion op het toetsingsproces uitgevoerd door prof. H.L.F. de Groot (hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek aan de Vrije Universiteit te Amsterdam). •
Financiële consequenties (incidentele of structurele kosten en dekking: akkoord F&F vereist)	N.v.t.
Wijze van voorbereiding (noodzakelijke interne of externe afstemming)	Afstemming met Erfpacht & Uitgifte Afstemming met Dienst Juridische Zaken
Inhoud advies van de betrokken afdelingen (indien van toepassing)	N.v.t.
Communicatie (wat is vereist intern/extern)	N.v.t.