Nummer VN2022-004133
Directie Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Map wethouder Van Doorninck **Map**

Voordracht voor de Map wethouder Van Doorninck van 10 februari 2022

Portefeuille Grondzaken (31)

Agendapunt B1

Onderwerp

Verlengingsbesluit beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 naar 2022

Gevraagde beslispunten

1. Instemmen met de collegevoordracht en de raadsinformatiebrief inzake:

Een verlenging voor 2022 van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 onder de hierna genoemde condities:

1. De lijst met buurtstraatquotes (BSQ) 2021, die volgt uit de rekenregels van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021, wordt ook van toepassing voor 2022;
2. De voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde gehanteerde WOZ-waarden van 2020, met waardepeildatum 1 januari 2019, zijn ook van toepassing voor de bepaling van de grondwaarden in 2022;
3. Voor contractuele wijzigingen die residueel worden bepaald met een aanvraagdatum in 2022 wordt voor de erfpachtgrondwaarden prijspeil 2022 gehanteerd;
4. De minimale grondwaarde voor in transformatieprojecten te realiseren woningen bedraagt per 1 januari 2022 € 273,- per m² gbo;
5. De overige vaste en minimale grondprijzen hebben eveneens een prijspeildatum van 1 januari 2022 en staan vermeld in het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022.

Onderbouwing beslispunten

Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten wordt jaarlijks geactualiseerd en door het college vastgesteld. Onderdeel van dit beleid vormen de beleids- en rekenregels en de lijst met buurtstraatquotes (BSQ's), die daaruit voortvloeien. 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.

In de afgelopen jaren zijn de wet- en regelgeving aanzienlijk aangepast, waardoor strengere normen en eisen gelden voor de energieneutraliteit van woningen en de milieubelasting van gebruikte materialen in de woningbouw. Daarnaast is er sprake van een dynamische ontwikkeling van de bouwkosten, mede als gevolg van gestegen energie- en materiaalprijzen.

Tegen de achtergrond van deze ontwikkelingen heeft de gemeenteraad de moties 155.21 en 159.21 aangenomen en is halverwege 2021 gestart met het proces van herijking van de genormeerde herbouwkosten. De doelstelling daarbij was om de herijking af te ronden in 2021 en de nieuw herijkte genormeerde herbouwkosten te verwerken in het beleid Grondwaardebepaling 2022 en dan met name in de BSQ's.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. Gaandeweg bleek dat een zorgvuldige herijking meer tijd vergt dan beoogd. De afstemming tussen en met deze partijen neemt meer tijd in beslag dan

tevoren ingeschat en dit geldt ook voor de verwerking van de uitkomsten in de bepaling van de BSQ's. Alhoewel de besprekingen met de bouwkostenbureaus medio dit jaar zouden kunnen worden afgerond, ligt het niet voor de hand om midden in het jaar nieuw beleid vast te stellen. Dat zou kunnen leiden tot verschillende uitkomsten voor vergelijkbare erfpachtsituaties voor en direct na de invoeringsdatum en zou bovendien druk leggen op de afronding van de gesprekken met de bouwkostenbureaus. Het college wordt daarom gevraagd, onder toepassing van de onder 1.1 t/m 1.5 genoemde condities, in te stemmen met het voor geheel 2022 verlengen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021. Met het verlengen van het beleid Grondwaardebepaling wordt het mogelijk om het proces met betrekking tot de herijking van de genormeerde herbouwkosten zorgvuldig af te ronden en wordt tegelijkertijd voorkomen dat de behandeling van erfpachtdossiers, waarvoor een erfpachtwijziging nodig is, vertraging oploopt.

Volgende processtappen

College van B&W op dinsdag 1 maart 2022

Commissie TAR TKN april 2022

Advies / afstemming

BMA (parallel aangeboden, advies volgt)

DJZ (parallel aangeboden, advies volgt)

DMC (parallel aangeboden, advies volgt)

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-014737	1. Verlengingsbesluit beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten def.docx (msw12)
AD2022-014738	2. Commissieflap verlengingsbesluit.docx (msw12)
AD2022-014740	3. Raadsinformatiebrief verlengingsbesluit.docx (msw12)
AD2022-014771	4. Publicatiebesluit verlenging beleid Grondwaardebepaling concept.docx (msw12)
AD2022-014451	Map wethouder Van Doorninck Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Uitslag

B Akkoord, voorts wordt de verantwoordelijk directeur gemachtigd tot het maken van wijzigingen
hoe kunnen we er voor zorgen dat het wel dit jaar goed wordt afgerond. Waneeer zijn de gevraagde producten van de bouwkostenbureau's wel beschikbaar