Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de bestuursmap wethouder Van Doorninck van 10 februari 2022

Portefeuille: Grondzaken

Agendapunt: <*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Verlenging 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:

1.1. 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;

1.2. De voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde gehanteerde WOZ-waarden van 202~~0~~1, met waardepeildatum 1 januari 201~~92~~0, zijn ook van toepassing voor de bepaling van de grondwaarden in 2022;

1.3. De erfpachtgrondwaarden voor transformatieprojecten en erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen, die residueel bepaald worden in 2022 krijgen een peildatum 1 januari 2021;

1.4. De minimale grondwaarde voor in transformatieprojecten te realiseren woningen bedraagt per 1 januari 2022 € 273,- per m² gbo;

1.5. 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.

Met opmerkingen [[redacted]1]: ?

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

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

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 22 februari 2022
Commissie RO TKN april 2022

Advies, afstemming en participatie

N.v.t.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	Nota beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021

Behandelend ambtenaar (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

Beslissing