Aandachtspunten implementatie grondprijsbepaling VES

Wat is grondprijsbepaling? Het geven van grondprijsadviezen binnen het nieuwe op te stellen grondprijsbeleid. Deze paragraaf staat stil bij de wijze waarop grondprijzen bepaald moeten gaan worden conform het nieuwe beleid en hoe het werkproces ingericht dient te worden. De twee belangrijkste producten om te komen tot een grondprijsbepaling is het grondprijsbeleid (grondprijzenbrief) en de handleiding grondprijsbepaling. De Grondprijzenbrief beschrijft het grondprijsbeleid van Amsterdam, wordt door de gemeenteraad vastgesteld en is openbaar. De Handleiding Grondprijsbepaling is een interne werkinstructie voor medewerkers die met grondprijzen. Dit document wordt door het MT van Grond & Ontwikkeling vastgesteld.

We maken onderscheid tussen bestaande en nieuwe erfpachtrechten én tussen de bestemmingen wonen en niet-wonen.

1. BESTAANDE ERFPACHTRECHTEN WONEN

Grondprijsmethodiek
Voor de bestaande erfpachtrechten woningen is door het Bestuurlijk Team besloten te kiezen voor de volgende grondprijsmethodiek:

Grondprijs woning X = WOZ-waarde woning X * buurtstraatquote.

Om de grondprijs van woning X te kunnen bepalen moeten onderstaande variabelen inzichtelijk zijn:

Variabele	Bekend?
Adres	Ja
Buurtstraat	Nee, nog niet
Herbouwwaarde	Nee, nog niet
Verouderingsfactor	Nee, nog niet
Buurtstraatquote	Nee, nog niet
WOZ	Ja, via DB
Woningkenmerken	Ja, BAG en erfpachtcontract
Grondwaarde (WOZ-vervangingswaarde)	Resultante

Buurstraatquote
Om de buurtstraatquotes te bepalen hebben wij allereerst buurtstraten nodig. Voor Amsterdam betekent dit enkele duizenden buurtstraten. Overige informatie die nodig is om de buurtstraatquotes te bepalen zijn de WOZ-waarden, de herbouwwaarde en verouderingsfactor. Het is denkbaar dat er veel vragen komen over de buurtstraatquote. Echter, hoe de buurtstraatquotes precies worden bepaald is (nu nog) onduidelijk. Grondprijsadvisering heeft nog niet de kennis om de buurtstraatquotes uit te kunnen leggen. De grondprijzenbrief en handleiding dienen hier voldoende aandacht aan te besteden.

Aandachtspunten buurtstraatquote:

- Wie/welke afdeling gaat de buurtstraten bepalen?
- Wie/welke afdeling gaat de buurtstraatquotes bepalen?
- Moeten de buurtstraatquotes jaarlijks worden geactualiseerd? Zo ja, wie gaat dat doen?

- Onderdeel van de buurtstraatquote is de herbouwwaarde. Deze moet goed onderbouwd worden. Het ligt voor de hand dat deze waarde jaarlijks wordt geactualiseerd. Wie gaat dit doen? De 2 bouwkostendeskundigen van Grondprijsadvisering of een extern bureau?
- De verouderingsfactor moet goed onderbouwd worden. Wie bepaalt de verouderingsfactor en moet deze jaarlijks geactualiseerd worden?
- Zijn de ICT-systemen toereikend voor het bepalen en actualiseren van buurtstraten en buurtstraatquotes?

Aandachtspunten WOZ:

- Hoe kunnen we garanderen dat de WOZ-waarden op tijd en correct worden geleverd?
- Hoe worden de WOZ-waarden aangeleverd? Wordt het een access bestand met verschillende SOK-codes etc. Als dit het geval is, dan moet er een toelichting komen hierop, want niet iedereen snapt hoe hij/zij dit bestand moet lezen.
- Grond & Ontwikkeling krijgt de beschikking over een "levend"WOZ-bestand. Aandachtspunt is dat Grond & Ontwikkeling werkt met actuele WOZ-waarden, bijv. in relatie tot bezwaren die lopen inz.de hoogte van de WOZ-waarde.
- Ambtenaren bij de Dienst Belastingen die de WOZ-waarden opstellen hebben een fiscaal geheimhoudingsplicht. De kans is aanwezig dat de medewerkers van Grond & Ontwikkeling ook te maken krijgen met deze geheimhoudingsplicht. Hoe moeten de medewerkers Grond & Ontwikkeling de WOZ-waarden gebruiken i.r.t. deze plicht? Wie krijgen er allemaal toegang tot de WOZ-waarden?
- Wat als gegevens (bijv. oppervlakte, de bestemming) uit de WOZ-beschikking niet overeenkomen met de gegevens die in het erfpachtcontract staan? Wie is hierbij verantwoordelijk, wie gaat het herstellen, hoe ziet het herstelproces eruit?
- Hetzelfde geldt voor het niveau van de WOZ-beschikking. Stel we hebben een appartementenblok dat niet gesplitst is, en de WOZ-beschikking is op pandniveau. Hoe bepalen we hier de grondwaarde?
- ...

Wie bepaalt de grondprijzen bij bestaande erfpachtrechten wonen?
Uit het bovenstaande blijkt dat het bepalen van de grondprijs straks voornamelijk een administratieve handeling is. Grondprijsadviezen van team Grondprijsadvisering op basis van stichtingskosten en commerciele waarden (onderbouwd door referenties etc.) lijken niet meer nodig. Beheerders van erfpachtcontracten kunnen aan de hand van de WOZ-waarden en buurtstraatquotes zelf de grondprijzen afleiden.
Aandachtpunt vanuit erfpacht:

- Nagegaan dient te worden of dit kan via een geautomatiseerde module.

Bezwaren / vragen van erfpachters
De bezwaren kunnen worden ingedeeld in 2 typen: bezwaren die gaan over de WOZ-waarde en bezwaren over de buurtstraatquotes. Dienst belastingen heeft aangegeven verantwoordelijk te zijn voor de WOZ-waarden. Erfpachters met vragen over de WOZ-waarden dienen daarom doorverwezen te worden naar de Dienst Belastingen. Team grondprijsadvisering heeft geen inzicht in de totstandkoming van de buurtstraatquote en kan niet anders dan de methode toelichten zoals opgenomen in de grondprijzenbrief en/of handleiding. Eventuele opvallende uitkomsten, uitzonderingen en vreemde waarden kunnen wij niet duiden of verklaren.

- De kans is aanzienlijk dat opvallende uitkomsten leiden tot vragen en/of bezwaren. Welke stappen moeten worden gezet om een onderbouwing en weerwoord te bereiden en door wie?

- Welke afdeling binnen Grond & Ontwikkeling is verantwoordelijk voor de afhandeling van de bezwaren over de buurtstraatquotes?
- ...

2. BESTAANDE ERFPACHTEN NIET WONINGEN

Het is nog niet duidelijk wat de nieuwe berekeningsmethodiek wordt voor deze rechten.
Indien wordt besloten om ook voor niet wonen dezelfde berekeningssystematiek te hanteren, dan is bovengenoemde werkproces eveneens van toepassing voor de niet woonbestemmingen.

Als wordt besloten om de huidige systematiek te hanteren, dan verandert er niets aan het werkproces bij Grondprijsadvisering t.o.v. het huidige werkproces.

3. NIEUWE UITGIFTEN WONEN EN NIET WONINGEN

Voor deze categorie zijn geen WOZ-waarden beschikbaar. De kans bestaat dat voor deze uitgiften de grondwaarden bepaald worden op de manier zoals we dat nu doen. In dat geval verandert er niets aan het werkproces t.o.v. het huidige werkproces bij Grondprijsadvisering.

Echter, aandachtspunt hier is dat je 2 verschillende grondprijssystematieken hebt bij situaties waarbij sprake is van een bestaand recht met aanpalend nieuw uit te geven kavels die je vervolgens tot een 1 erfpachtrecht wil gaan samenvoegen (voorbeeld Holendrechtcentre).
Hier krijg je onverklaarbare grondprijsverschillen.

Aandachtspunt is dat de door Grondprijsadvisering geleverde grondwaarden moeten overeenkomen met de grondwaarden die Dienst Belastingen hanteert voor bouwrijpe grond.