Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 10 december 2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Agendapunt: B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen Grondwaardebeleid 2025, verlengen van de Transformatie-Impuls, kennisnemen van het aflopen van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken, de Lijst Buurtstraatquotes 2025 en de aangepaste Lijst Buurtstraatquotes 2024

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vast te stellen het beleid Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025, zoals opgenomen in bijlage 1, waarvan de belangrijkste punten zijn:

a. Samenvoeging van het voorheen separate beleid 'grondprijsbepalingen nieuwe erfpachtenrechten' en beleid 'grondwaardebepalingen bestaande erfpachtrechten' naar één beleidsdocument.

b. Actualisatie van de indicatieve bandbreedtes van erfpachtgrondwaarden voor de segmenten wonen, kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

c. Indexering van de minimale grondwaarde (exclusief BTW) met 3,7%, waardoor deze voor 2025 worden:
- Woningbouw: € 261 per m2 gebruiksoppervlak (GO)
- Kantoren en bedrijven: € 229 per m2 bruto vloeroppervlak (BVO)
- Detailhandel en horeca (inclusief hotels): € 229 per m2 BVO
- Cultuur &ontspanning, recreatie & sport: € 229 per m2 BVO
- Nutsvoorzieningen: € 229 per m2 BVO
- Overige voorzieningen: € 229 per m2 BVO
- Parkeerplaats: € 2.260 per plaats
- WKO-bron : € 2.260 per bron.

2. Kennis te nemen van de Lijst met buurtstraatquotes 2025, die volgt uit de rekenregels van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025.

3. Kennis te nemen van de aangepaste Lijst met buurtstraatquotes 2024, die in de plaats komt van de Lijst met buurtstraatquotes 2024 die voorlag in het college van B&W van 19 december 2023.

4. Kennis te nemen van de beoordeling van de uitvoering van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten voor wonen (WOZ/BSQ) 2025 door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek.

5. Kennis te nemen van de second opinion van prof. Dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam, op de beoordeling van SEO.

6. Kennis te nemen van het aflopen van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken op 1 januari 2025.

7. In te stemmen met het verlengen van de Transformatie-impuls tot 1 januari 2026 om de bouw van betaalbare woningen in transformatieprojecten te blijven stimuleren.

8. Vast te stellen het besluit inzake Grondwaardebeleid 2025, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze voordracht en het beleid in werking te laten treden vanaf datum publicatie in het Gemeenteblad.

9. In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarmee de raad wordt geïnformeerd over de het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025, de verlenging van de Transformatie-Impuls, het aflopen van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken en de Lijst Buurtstraatquotes 2025 en de aangepaste Lijst Buurtstraatquotes 2024.

Kernboodschap

Het college stelt het Grondwaardebeleid 2025 vast. Het beleid beschrijft de kaders voor de grondwaardebepaling voor de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en de wijzigingen van bestaande erfpachtrechten. In de regel worden de grondprijzen bepaald conform de genormeerd residuele methode. Tevens zijn de rekenregels voor het bepalen van de buurtstraatquotes (BSQ) opgenomen. Het college neemt kennis van de Lijst BSQ 2025 die voortvloeit uit deze rekenregels en de aangepaste Lijst BSQ 2024. Tevens zijn in dit beleid de indicatieve (bandbreedten van) grondprijzen en de minimale grondprijzen voor 2025 opgenomen. Om de woningproductie in deze moeizame tijd op peil te houden, wordt de Transformatie-impuls met één jaar verlengd tot 1 januari 2026.

Bestuurlijke achtergrond

Het college van Burgemeester & Wethouders (B&W) stelt jaarlijks het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten vast, waarin de kaders voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs voor nieuwe erfpachtrechten staan beschreven, alsmede een beschrijving van de belangrijkste marktontwikkelingen per segment en de (effecten daarvan op de) indicatieve (bandbreedten van) grondprijzen. Het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024 is op 12 december 2023 door het college van B&W vastgesteld (VN2024-000018). Tevens is in dit collegebesluit is de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken opgenomen. De raadscommissie RO heeft op 10 januari 2024 van dit collegebesluit kennis genomen.

In juli 2016 is eeuwigdurende erfpacht ingevoerd (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). Op 9 mei 2017 heeft het college de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 vastgesteld. Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit van 9 mei 2017 tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578). Hierbij is tevens ingestemd met "het jaarlijks laten toetsen van het beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen, die toeziet op een correcte toepassing van de in het beleid opgenomen methodiek tot bepaling van de erfpachtgrondwaarden." Hier wordt jaarlijks uitvoering aan gegeven door de uitvoering van het beleid Grondwaardebepaling en de berekening van de buurtstraatquotes te laten beoordelen door adviesbureau SEO Economisch Onderzoek en hierop een second opinion te laten uitvoeren door hoogleraar H.L.F. de Groot van de Vrije Universiteit.

Op 19 december 2023 heeft het college het geactualiseerde beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2024, die op basis van dit beleid wordt berekend (VN2024-003857). Van dit collegebesluit heeft de raadscommissie RO op 7 februari 2024 kennis genomen.

Binnenkort zal het nieuwe beleid voor middeldure huur aan het college ter besluitvorming aangeboden worden. De grondprijzen voor middenhuurwoningen worden genormeerd residueel bepaald. De consequenties die voortvloeien uit het nieuwe beleid middeldure huur gelden automatisch straks ook voor het Grondwaardebeleid 2025.

Op 19 september 2023 heeft het college ingestemd met het Doorbouwakkoord (nr. VN2023-018557)

waarin vastgelegd is dat wordt verkend of (tijdelijke) maatregelen in de grondprijssfeer effectief, uitvoerbaar en betaalbaar zijn. De commissie Woningbouw en Volkshuisvesting heeft dit besluit op 15 november 2023 voor kennisgeving aangenomen. Het voorstel voor de tijdelijke crisismaatregel om grondprijsafspraken is bij vaststelling door college van het beleid grondprijsbepalingen voor nieuwe erfpachtuitgiften 2024 uitgevoerd.

De tijdelijke regeling Transformatie-impuls is op 18 januari 2022 vastgesteld (nr. (VN2022-001278). Gezien de onzekere marktomstandigheden is op 31 januari 2023 bij vaststelling door het college van het Woningbouwplan 2022-2028 (VN20223-001170) besloten om de Transformatie-impuls met één jaar te verlengen, tot 1 februari 2024. De commissie Woningbouw en Volkshuisvesting heeft dit besluit op 22 maart 2023 voor kennisgeving aangenomen.

Bestuurlijke prioriteit

In het coalitieakkoord heeft de coalitie aangegeven de processen voor de grondwaardebepaling te willen versimpelen. In het voorliggende beleid wordt hieraan uitvoering gegeven door de principes, uitgangspunten en rekenregels ten aanzien van grondwaarden in één beleidsdocument te houden waardoor leesbaarheid en duidelijkheid wordt bereikt.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub a en d:
Het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Gemeentewet artikel 169 lid 2:
Het college geeft de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Vast te stellen het beleid Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025, zoals opgenomen in bijlage 1.

In het Grondwaardebeleid staan de kaders en rekenregels voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde beschreven. De kaders en methodiek voor grondwaardebepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. De erfpachtgrondwaarden worden in de regel marktconform bepaald. Marktconformiteit wordt bereikt, ofwel langs de weg van de tender, ofwel door toepassing van de zogenaamde genormeerde residuele methode met inachtneming van een minimum erfpachtgrondwaarde.

De genormeerd residuele methode houdt kortgezegd in dat de erfpachtgrondwaarde het verschil is tussen vastgoedwaarde en de stichtingskosten. Hierbij wordt *niet* uitgegaan van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus van vergelijkbare vastgoedobjecten. De genormeerde stichtingskosten houden rekening met de geldende wet- en regelgeving en algemene bouwpraktijk in Amsterdam. Uitgangspunt bij grondwaardebepaling is om geen hogere eisen ten aanzien van duurzaamheid op te leggen dan gesteld is in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast is in een aantal gevallen sprake van vaste of minimale erfpachtgrondprijzen. Minimale erfpachtgrondwaarden worden gehanteerd als er sprake is van een negatieve residuele grondwaardeberekening (als gevolg van hogere kosten dan opbrengsten) of bij bestemmingen die in de regel een onrendabele top hebben (en er dus ook sprake

is van hogere kosten dan opbrengsten) zoals veel maatschappelijke voorzieningen, denk hierbij aan een school. De erfpachtgrondwaarden vormen het uitgangspunt voor de bepaling van de canon of afkoopsom.

Enkele aspecten genoemd onder a. t/m c. zijn aangepast ten opzichte van het voorgaande jaar:

a. Samenvoeging van het voorheen separate beleid 'grondprijsbepalingen nieuwe erfpachtenrechten' en beleid 'grondwaardebepalingen bestaande erfpachtrechten' naar één beleidsdocument.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is het voornemen opgenomen om het proces van grondwaardebepaling te versimpelen. De twee beleidsdocumenten 'grondprijsbepalingen nieuwe erfpachtenrechten' en 'grondwaardebepalingen bestaande erfpachtrechten' werden voorheen separaat geactualiseerd. Om meer duidelijkheid te scheppen over de kern en uitgangspunten van het grondwaardebeleid én om één leesbaar beleid te hanteren, zijn de kaders, principes en rekenregels bij elkaar gevoegd. Op deze manier is alle informatie rondom grondwaardebepalingen binnen Amsterdam te herleiden naar één beleidsdocument.

Daarnaast zijn in voorliggend beleid geen marktontwikkelingen voor diverse segmenten meer opgenomen. De reden hiervoor is dat het grondwaardebeleid eenmaal per jaar wordt vastgesteld. Afgelopen jaren bleken de marktomstandigheden binnen diverse segmenten dynamisch. Op het moment van vaststelling door college of gedurende de maanden erna, bleek de weergegeven marktinformatie in het beleid vaak alweer achterhaald. Tijdens het bepalen van de grondwaarde door Grond en Ontwikkeling wordt altijd uitgegaan van de laatste, meest actuele marktontwikkelingen op basis van objectieve (ingekochte) data.

b. Actualisatie van de indicatieve bandbreedtes van erfpachtgrondwaarden voor de segmenten wonen, kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De indicatieve bandbreedtes van erfpachtgrondwaarden voor de diverse marktsegmenten (woningbouw, kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel) zijn geactualiseerd.

c. Indexering van de minimale grondwaarde (exclusief BTW) met 3,7%, waardoor deze voor 2025 worden:

- Woningbouw: € 261 per m2 gebruiksoppervlak (GO)
- Kantoren en bedrijven: € 229 per m2 bruto vloeroppervlak (BVO)
- Detailhandel en horeca (incl. hotels): € 229 per m2 BVO
- Cultuur &ontspanning, recreatie & sport: € 229 per m2 BVO
- Nutsvoorzieningen: € 229 per m2 BVO
- Overige voorzieningen: € 229 per m2 BVO
- Parkeerplaats: € 2.260 per plaats
- WKO-bron : € 2.260 per bron.

De vaste en minimale grondwaarden voor de verschillende deelmarkten worden altijd geïndexeerd met de Consumentenprijsindex alle huishoudens over de periode juli tot juli. Voor 2025 zijn de vaste en minimale grondwaarden geïndexeerd met 3,7%. In onderstaande tabel zijn de vaste en minimale erfpachtgrondwaarden van 2025 ten opzichte van 2024 weergegeven.

Vaste en minimale grondprijzen, -waarden 2024 en 2025*						
Bestemming	prijs 2025		prijs 2024		eenheid/per	
Nieuw						
Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw	€	261	€	251	m² gbo	
Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijven	€	229	€	221	m² bvo	
Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca (inclusief hotels)	€	229	€	221	m² bvo	
Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning, recreatie & sport (bebouwd)	€	229	€	221	m² bvo	
Minimale erfpachtgrondprijs parkeerplaats	€	2.260	€	2.180	per parkeerplaats	
Vaste erfpachtgrondprijs nutsvoorzieningen	€	229	€	221	m² bvo	
Vaste erfpachtgrondprijs WKO-bron	€	2.260	€	2.180	per bron	
Minimale erfpachtgrondprijs overige voorzieningen	€	229	€	221	m² bvo	
Bestaand						
Minimale erfpachtgrondprijs wonen**	€	311	€	300	m² gbo	

** Alle genoemde bedragen onder "Nieuw" zijn exclusief BTW. Het bedrag genoemd onder "Bestaand" is vrij van BTW*

*** Te gebruiken bij de berekening van de erfpachtgrondwaarde bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een bestemmingswijziging (niet-wonen naar wonen) en waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer nieuwe woningen worden gerealiseerd. In een dergelijke situatie wordt voor de grondwaardebepaling de genormeerd residuele methode gehanteerd (in plaats van de WOZxBSQ) en geldt ook de betreffende minimale grondwaarde.*

Ad 2. Kennis te nemen van de lijst met buurtstraatquotes 2025, die volgt uit de rekenregels van het Grondwaardebeleid 2025.

In het Grondwaardebeleid 2025 is vastgelegd op welke wijze de buurtstraatquote wordt berekend. De buurtstraatquote (BSQ) is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat de grondwaarde bepaalt en is mede bepalend voor de erfpachtcanon. De grondwaarde is van belang wanneer de canon van een bestaand erfpachtrecht moet worden bepaald bij een wijziging van het recht, zoals een canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijziging en overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Het grondwaardebeleid schrijft voor dat de buurtstraatquote wordt berekend op basis van de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarvoor de buurtstraatquote wordt uitgerekend. Voor 2025 geldt dat de buurtstraatquote wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2024 (peildatum 1 januari 2023) en herbouwkosten per 1 januari 2023 die zijn bepaald aan de hand van een advies van externe bouwkostenbureaus en jaarlijks worden geïndexeerd.

Tot 2022 was er sprake van een onafgebroken woningwaardestijging. Dit is zichtbaar in de WOZ-waarde ontwikkeling tussen 1 januari 2021 en 1 januari 2022. In deze periode is de gemiddelde WOZ-waarde voor woningen in Amsterdam gestegen met circa 20%. De reactie van de Amsterdamse woningmarkt op de hypotheekrentestijging en het afnemen van het consumentenvertrouwen in 2023 zorgt in de periode van 1 januari 2022 tot 1 januari 2023 voor een daling in de woningmarktwaarde. De WOZ-waardering van 2023 valt daarom gemiddeld lager uit dan voorgaande jaren. De herbouwkostenramingen zijn van 2022 naar 2023 geïndexeerd met 3,0% voor eengezinswoningen (EGWO) en 2,6% voor gestapelde woningen (STWO). Hierin is zowel de structurele als conjuncturele kostenstijging in opgenomen.

De buurtstraatquote 2025 is bepaald voor circa 216.000 woningen op erfpacht. Dat is 97% van de woningen op gemeentelijke erfpacht. Erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1985 en 1998 voor woningcorporaties en de Algemene Bepalingen van de Haven zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Voor circa 4.000 woningen op erfpacht kan geen buurtstraatquote worden bepaald, omdat er in de buurtstraat geen of te weinig WOZ-waarden bekend zijn of omdat de herbouwkosten voor de woningen niet zijn bepaald. In het beleid staan de kaders beschreven voor de wijze waarop voor deze woningen de erfpachtgrondwaarde moet worden bepaald. De gemiddelde buurtstraatquotes bij meergezinswoningen bedraagt in 2025 36% en de gemiddelde buurtstraatquotes bij eengezinswoningen is 41%.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde buurtstraatquote voor 2025 per stadsdeel onderverdeeld in eengezins- en meergezinswoningen. Deze gelden voor erfpachters die hun recht willen wijzigen én voor erfpachters die in 2025 een aanvraag voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht indienen. Voor erfpachters die een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben ingediend vóór 8 januari 2020 of op basis van de spijtoptantenregeling, gelden de buurtstraatquotes van 2017, die zijn bepaald op basis van de laagste WOZ-waarde van belastingjaar 2015 of 2016 (met peildatum 2014 of 2015).

	aantal woningen op erfpacht met een BSQ 2025		BSQ 2025		BSQ 2024	
stadsdeel	**eengezins woningen**	**meergezins woningen**	**eengezins woningen**	**meergezins woningen**	**eengezins woningen**	**meergezins woningen**
Centrum	156	9.396	46%	40%	47%	42%
Nieuw-West	12.708	27.541	42%	24%	43%	27%
Noord	9.519	19.882	44%	28%	43%	31%
Oost	4.971	31.191	48%	43%	49%	44%
Weesp	265	27	32%	21%		
West	494	33.947	49%	46%	49%	47%
Zuid	2.207	38.830	49%	45%	49%	46%
Zuidoost	8.304	16.740	32%	9%	35%	12%
Totaal/gemiddelde	38.624	177.554	42%	36%	43%	38%

- De gemiddelde buurtstraatquote van alle woningen neemt af van 39% naar 37%.
- de gemiddelde buurtstraatquotes bij meergezinswoningen afneemt van 38% naar 36%.
- de gemiddelde buurtstraatquotes bij eengezinswoningen afneemt van 43% naar 42%,
- het bestuurlijke besluit om de buurtstraatquote te maximeren op 49% leidt ertoe dat in 2025 bij circa 64.000 woningen de buurtstraatquote verlaagd wordt naar 49%. In 2024 gold dit voor circa 80.000 woningen. De aftoppingsregel heeft met name effect voor woningen in stadsdeel West, Zuid en Oost.
- Sinds 2022 is Weesp onderdeel van Amsterdam. Circa 300 woningen in de omgeving van Driemond vallen sindsdien onder stadsgebied Weesp. Deze woningen worden daarom als dusdanig vermeld in de nieuwe tabel.

Ad 3. Kennis te nemen van de aangepaste Lijst met buurtstraatquotes 2024 die in de plaats komt van de Lijst met buurtstraatquotes 2024 die voorlag in het college van B&W van 19 december 2023.

Tijdens het opstellen en berekenen van de Lijst BSQ voor 2025 is gebleken dat de berekening van de buurtstraatquotes voor 2024 niet volledig is gedaan, waardoor de BSQ-lijst 2024 aangepast moest worden. Er is per abuis een rekenregel ten aanzien van de indexering van de herbouwkosten niet uitgevoerd. Deze rekenregel is bij de berekening van de BSQ's voor 2024 voor het eerst toegevoegd, nadat in 2022 de referentiemodellen voor de herbouwkosten volledig zijn herijkt. Helaas is dit ondanks een intern vier-ogenprincipe en de twee externe second opinions door SEO en prof.mr. H.L.F. de Groot niet aan het licht gekomen. De gemeente heeft de toepassing van de betreffende

rekenregel gecontroleerd ten aanzien van voorgaande jaren en heeft geconstateerd dat deze correct is toegepast voor de voorgaande BSQ-lijsten.
Het opnieuw berekenen van de BSQ's voor 2024 heeft ertoe geleid dat een deel van de BSQ's lager is dan ze aanvankelijk waren.

Effect aanpassing BSQ-lijst 2024
De BSQ-lijst 2024 wordt gebruikt voor aanvragen voor erfpachtwijzigingen die op prijspeil 2024 uitgevoerd dienen te worden. Het effect van de aangepaste BSQ-lijst 2024 is daarmee in de praktijk gering. De meeste erfpachters zijn reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht of zitten nog in het overstapproces en maken nog aanspraak maken op de BSQ 2017. Van circa 300 erfpachtrechten is gebleken dat de toegepaste BSQ 2024 te hoog was bij hun erfpachtwijziging. Dit zal door de gemeente worden hersteld, zodat het geen negatieve consequenties voor de erfpachter heeft.

Ad 4. Kennis te nemen van de beoordeling van de uitvoering van het Grondwaardebeleid 2025 adviesbureau SEO Economisch Onderzoek met als belangrijkste punten:

Voor de jaarlijkse externe toetsing van het grondwaardebeleid voor bestaande erfpachtrechten (voorheen Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten) is, net als in voorgaande jaren, opdracht gegeven aan adviesbureau SEO Economisch Onderzoek om de uitvoering van het beleid inzake de WOZ/BSQ-methode en de berekening van de buurtstraatquote 2025 te beoordelen. Hierop is binnen de opdracht van SEO een second opinion gedaan door hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek H.L.F. de Groot van de Vrije Universiteit. Met de toets door SEO en de second opinion door de heer De Groot is een zorgvuldige toetsing van de methodiek voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde (buurtstraatquotes) gewaarborgd. De gemeente heeft SEO gevraagd te onderzoeken of het grondprijsbeleid op correcte wijze wordt uitgevoerd. SEO heeft daartoe getoetst of:

- de gekozen uitgangspunten en parameters in het beleid, en de beschikbaar gestelde data, op juiste wijze tot uitdrukking komen in de gehanteerde rekenmethoden waarmee de grondwaarde wordt bepaald;
- de gehanteerde rekenmethoden technisch correct worden toegepast en uitgevoerd.

De totale beoordeling van SEO heeft betrekking op de wijze van uitvoering van het beleid ten aanzien van grondwaardebepaling conform de WOZ/BSQ-methode en niet op het beleid zelf. Voor het onderzoek heeft SEO gesprekken gevoerd met de gemeente, het ter beschikking gestelde materiaal bestudeerd en geanalyseerd. Met eigen analyses heeft SEO verschillende toetsen uitgevoerd op de toegepaste methoden en gebruikte rekenregels en formules. Tevens heeft SEO de BSQ workflow (berekeningen) volledig gecontroleerd (geen steekproef). Op basis van eigen systemen controleert en modelleert SEO de rekenregels in de betreffende workflow.

De bevindingen van SEO zijn met de gemeente besproken, waarna de gemeente de gevraagde aanpassingen in de workflow en (beleids)documenten heeft doorgevoerd.

SEO concludeert het volgende:

- Dat het beleid van de gemeente Amsterdam voor de bepaling van deerfpachtgrondwaarden zijn op een adequate wijze vertaald in de toegepaste rekenmethode.
- Dat er zijn incidentele onjuistheden die de gemeente naar aanleiding van deze toetsing heeft aangepast.
- Dat positief is dat de gemeente duidelijk heeft geïnvesteerd in de berekening en de transparantie en reproduceerbaarheid daarvan. De R-scripts (berekening) zijn nog beter gestructureerd en georganiseerd in vergelijking met vorig jaar. Foutgevoeligheden zijn geminimaliseerd, het script is gemakkelijk uitvoerbaar en er zijn eenvoudige wijzigings- en invoermogelijkheden voor nieuwe bestanden.
- Dat het R-script zou robuuster gemaakt kunnen worden door kleine controles voor het inlezen en koppelen van de inputbestanden automatisch te laten uitdraaien. De samenhang tussen het R-script, de berekeningen en het beleid kan met enige inspanning ook nadrukkelijker in het R-script worden opgenomen.

R is een programmeertaal ontwikkeld voor statistiek en data-analysedoeleinden en wordt door de gemeente gebruikt om de BSQ's te berekenen. Een script is een stukje code die in een programmeertaal wordt geschreven met als doel een specifieke functie uit te voeren.

SEO doet de volgende aanbevelingen aan de gemeente:

- Voeg meer tussentijdse controles toe aan het R-script om gemakkelijker te kunnen controleren of het inlezen en koppelen van de inputdata correct verloopt.
- Voeg verwijzingen naar het beleid toe aan het R-script en beschrijf in detail waarom bepaalde bestanden worden ingelezen en gekoppeld, waarom op specifieke codes wordt gefilterd en op welke formule uit het Beleid Grondwaardebepaling en de Procesbeschrijving een berekening is gebaseerd.

De gemeente neemt de aanbevelingen ter harte en neemt de aanbevelingen over.

Ad 5. Professor De Groot, hoogleraar Regionaal Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit (VU) Amsterdam heeft een second opinion uitgevoerd op de beoordeling van de berekening van de BSQ door SEO, met als belangrijkste punten:

- Dat SEO op een uitermate zorgvuldige wijze heeft getoetst of het beleid voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten op correcte wijze wordt uitgevoerd.
- Dat de vaststelling van grondwaarden die op een correcte wijze voortvloeien uit gemaakte beleidskeuzes en adequaat gebruik maken van bestaande data die benodigd zijn voor de vaststelling van de grondwaarden.
- Dat eerder gemaakte opmerkingen tijdens vergelijkbare trajecten in de periode 2017-2023 over zowel de inhoud als de gehanteerde werkwijze door de gemeente op een consciëntieuze wijze ter harte zijn genomen en hebben geleid tot een in de loop der jaren verbeterde en meer transparante formulering van het beleid en doorvertaling daarvan in de berekeningen waarmee de uiteindelijke buurtstraatquotes worden vastgesteld.
- Dat de gemeente op een adequate wijze invulling geeft aan het vastgestelde beleid ten aanzien van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Ad 6. Kennis te nemen van het aflopen van de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken die van 1 januari 2024 tot 1 januari 2024 geldt.

Het college heeft op 12 december 2023 de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijsafspraken ingevoerd om eenmalig de grondprijsafspraken in contracten weer marktconform te laten zijn. Deze maatregel geldt van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025. Uit gesprekken met ontwikkelende partijen bleek dat een maatregel nodig was vanwege de moeizame ontwikkeling van de vastgoedmarkten en voor de voortgang van projecten. Deze tijdelijke crisismaatregel beoogde daarmee projecten het laatste duwtje te geven om in uitvoering te gaan. Inmiddels zijn de vastgoedmarkten in rustiger vaarwater gekomen en is (voorzichtig) een stijgende lijn ingezet. Het is inmiddels zelfs heel goed mogelijk dat grondprijzen hoger uitvallen op het moment dat ze herijkt worden. De noodzaak voor herijking en het verlengen van deze maatregel is daardoor weggevallen. Tegelijkertijd was de maatregel bedoeld om de druk op projectuitvoering te houden. De maatregel heeft daarom als voorwaarde dat er minimaal een goedgekeurd Voorlopig Ontwerp nodig is en dat het herijkingsverzoek uiterlijk voor 31 december 2024 aangevraagd moest worden. Veel van de projecten hebben al een aanvraag tot herijking ingediend. Verlengen van de maatregel zou juist tot afwacht- of uitstelgedrag kunnen leiden. Gezien deze signalen is de verwachting dat de tijdelijke crisismaatregel daarom nauwelijks effect meer zal hebben voor projecten waarmee een overeenkomst is afgesloten voor 1 januari 2024.

Op 10 oktober 2024 zijn schriftelijke vragen, dd. 11 september 2024, beantwoord van de fracties CDA, VVD, Lijst Kabamba, JA21, DENK en FvD. De strekking van de 14 vragen was het geven van een stand van zaken omtrent de crisismaatregel, het aantal aanvragen en herijkingen, grondprijsontwikkeling en het aantal acceptaties van een erfpachtaanbieding.

Ad 7. In te stemmen met het verlengen van de Transformatie-impuls tot 1 januari 2026 om de bouw van betaalbare woningen in transformatieprojecten te blijven stimuleren.

De tijdelijke regeling transformatie-impuls, die op 18 januari 2022 door het college is vastgesteld en daarna meermaals is verlengd, heeft als doel om de realisatie van transformatieprojecten met betaalbare woningen te stimuleren. De transformatie-impuls betreft een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten.

Projecten maken goed gebruik van de transformatie-impuls en de toepassing leidt tot snellere totstandkoming van afspraken met marktpartijen. In totaal zijn er 24 projecten die toepassing van de transformatie-impuls overeengekomen zijn in een Afsprakenbrief, waarvan er inmiddels 2 afgevallen zijn. In totaal wordt met de transformatie-impuls de bouw van ruim 2.200 betaalbare woningen mogelijk gemaakt. Door toepassing van de transformatie-impuls komen de totale geraamde opbrengsten € 11,8 miljoen lager uit. Hierbij moet aangetekend worden dat 2 projecten niet zijn geëvalueerd.

Inmiddels is de transformatie-impuls twee keer verlengd, omdat het realiseren van betaalbare woningen nog steeds prioriteit heeft en vanwege de vaak lastige omstandigheden bij transformatieprojecten een impuls nog steeds opportuun is. De woningbouwambitie wordt in 2024 niet gehaald, met name de realisatie van middenhuur blijft achter. Ook 2025 wordt waarschijnlijk een lastig jaar. In dat licht is het logisch de transformatie-impuls wederom met een jaar te verlengen.

Transformatieprojecten zijn financieel uitdagender dan andere projecten, aangezien er sprake is van historische kosten (bijvoorbeeld aanschafwaarde) en flinke procedurele risico's. Er is ook altijd een alternatief, namelijk doorexploiteren van het huidige pand. Dit is bijvoorbeeld in de huidige krappe bedrijfsruimtemarkt een lucratief alternatief. Deze factoren worden, vaak meer dan grondprijzen, gezien als struikelblok bij het haalbaar krijgen van transformatieprojecten. De transformatie-impuls is daardoor nog altijd een welkome tegemoetkoming om de uitdagende businesscases van transformatieprojecten rond te krijgen.

Gegeven het aflopen van andere tijdelijke regelingen en de uitdagingen om de (betaalbare) woningbouwambitie te halen, blijft de transformatie-impuls een welkom instrument bij het stimuleren van betaalbare woningbouw in transformatieprojecten. Hoewel uit de evaluatie blijkt dat het daadwerkelijke financiële en procesmatige effect beperkt is, blijft het een bruikbaar middel om tot overeenkomsten te komen met marktpartijen. Daarom is het voorstel de transformatie-impuls te verlengen tot 1 januari 2026.

Ad 8. Vast te stellen het besluit inzake Grondwaardebeleid 2025, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze voordracht en het beleid in werking te laten treden vanaf datum publicatie in het Gemeenteblad.

Het publiceren van de actualisatie is vast onderdeel van de vaststelling van dit beleidsdocument.

Ad 9. In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarmee de raad wordt geïnformeerd over de het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025 en de verlenging van de Transformatie-Impuls.

Middels deze brief wordt de raad op de hoogte gebracht van de actualisatie van het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025.

Participatie

Er wordt geen participatie georganiseerd, omdat de principes, uitgangspunten en rekenregels onveranderd zijn gebleven ten opzichte van voorgaande jaren. Verder is de uitwerking van de Lijst buurtstraatquotes een uitvloeisel (een resultante) is van de bestaande rekenregels voor grondwaardebepaling. De bandbreedten voor de grondwaarden genoemd in het beleid zijn slechts ter indicatie en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Financiële gevolgen vaststellen Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025
Afgezien van het wijzigen van de vaste en minimale grondprijzen zijn er geen directe financiële consequenties. Het beleid beschrijft de rekenmethodiek voor de grondprijsbepaling, maar de hoogte van de erfpachtgrondprijzen is afhankelijk van hoe kosten- en opbrengstenniveaus zich ontwikkelen.

Financiële gevolgen aangepaste Lijst buurtstaatquotes 2024
Het financiële effect voor de circa 300 erfpachtdossiers wordt momenteel onderzocht.

Financiële gevolgen verlenging Transformatie-impuls
Het financiële effect van de voorgestelde verlenging van de Transformatie-impuls zal deels neerslaan in het Vereveningsfonds en deels in het erfpachtresultaat. Hierbij geldt dat het niet gaat om extra kosten, maar om minder opbrengsten. De financiële tegemoetkoming betekent dat er minder grondopbrengsten worden gerealiseerd, hetgeen (in het geval van een negatieve grondexploitatie direct en in het geval van een positieve grondexploitatie indirect) effect zal hebben op het Vereveningsfonds.
Bij een canonbetaling is het gevolg dat er jaarlijks lagere canonopbrengsten binnenkomen ten gunste van het erfpachtresultaat. De financiële gevolgen van de voorgestelde verlenging van de transformatie-impuls voor het Vereveningsfonds zullen globaal en indicatief – op basis van de

programmamonitor Meerjaren Perspectief Grondexploitatieplan (MPG) – worden doorgerekend en meegenomen in de volgende actualisatie van het MPG.

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

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.
Publicatie in Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-073662	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-075266	Bijlage 4 - Notitie SEO Grondwaardebepaling 2025, dd. 29 oktober 2024 (pdf)
AD2024-075267	Bijlage 3 - Aangepaste Lijst Buurtstraatquotes 2024 (msw12)
AD2024-075268	Bijlage 2 - Lijst Buurtstraatquotes 2025 (msw12)
AD2024-075269	Bijlage 5 - Second Opinion Prof.mr. H.L.F. de Groot d. 12 november 2024 (pdf)
AD2024-075270	Bijlage 1 - Grondwaardebeleid nieuwe en bestaande erfpachtrechten 2025 (msw12)
AD2024-075271	Bijlage 6 - Raadsinformatiebrief (msw12)
AD2024-075273	Advies (pdf)
AD2024-075337	Bijlage 7 - Bekendmakingsbesluit (msw12)
AD2024-077303	B - 09 Getekende brief VN2024-017284.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten