Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van 22 februari 2022

Portefeuille
Agendapunt

Grondzaken
<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Verlenging beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 naar 2022

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met een verlenging van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 en dit onder de hierna genoemde condities van toepassing te verklaren voor 2022;
   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 grondwaarde gehanteerde WOZ-waarden van 2021, met waardepeildatum 1 januari 2019, zijn ook van toepassing voor de bepaling van de grondwaarden in 2022;
   1.3. De erfpachtgrondwaarden voor transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen (en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd) 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 woningen in de onder 1.3 genoemde transformatieprojecten te corrigeren voor inflatie, waarmee deze per 1 januari 2022 € 273,- per m² gbo bedraagt;
   1.5. Voor de overige in het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 genoemde vaste en minimale grondprijzen wordt verwezen naar de vaste en minimale grondprijzen uit het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022 en geldt dus eveneens een prijspeildatum van 1 januari 2022.

Reden spoed

N.v.t.

Kernboodschap

Het college stelt jaarlijks het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten vast. Tot op heden zijn de daarin opgenomen herbouwkosten jaarlijks geïndexeerd. Op verzoek van de gemeenteraad is voor 2022 een herijking van de herbouwkosten in gang gezet. Daartoe zijn twee onafhankelijke externe bouwkostenbureaus geselecteerd. Een zorgvuldige uitvoering en verwerking van de uitkomsten vergen meer tijd dan vooraf gepland. Daarom wordt voorgesteld het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 te verlengen en onder de nader genoemde condities voort te zetten voor 2022.

Bestuurlijke achtergrond

In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel (VES) is in juli 2016 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). Vervolgens is het beleid Grondwaardebepaling jaarlijks geactualiseerd.

Op 31 oktober 2017 heeft het college ingestemd met een aanpassing van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, waardoor de grondwaarde voor transformatieprojecten, waarbij vijf nieuwe woningen of meer gerealiseerd worden, conform de genormeerd residuele methode wordt bepaald (Gemeenteblad 2017, nr 194399). Het collegebesluit is op 11 juli 2018 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 6 februari 2018 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2018 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2018 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2018, nr 035137). Het collegebesluit is op 11 juli 2018 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 11 december 2018 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2019 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2019 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2018, nr 281747). Het collegebesluit is op 16 januari 2019 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 19 november 2019 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2020 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2020 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2019, nr 310328). Het collegebesluit is op 15 januari 2020 door de raadscommissie RO voor kennisgeving aangenomen.

Op 8 december 2020 heeft het college het aangepaste beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten voor 2021 vastgesteld en kennisgenomen van de lijst van buurtstraatquotes 2021 en de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid (Gemeenteblad 2021, nr 2521). Het collegebesluit is op 13 januari 2021 ter kennisneming aangeboden aan de raadscommissie RO en op verzoek behandeld in de raadscommissievergadering van 3 februari 2021. Tot slot is het stuk besproken in de raadsvergadering van 10 maart, waarbij twee moties zijn aangenomen.

De moties 155.21 (betrek een externe partij ook bij het vaststellen van de te hanteren bouwkosten en de voorgestelde wijze van indexeren) en 159.21 (neem de aanbevelingen van SEO over in de nieuw op te stellen nota) zijn met een raadsinformatiebrief van 22 april 2021 afgedaan.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub a en e: 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.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met een verlenging van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 en dit onder de onder 1.1 t/m 1.5 genoemde condities van toepassing te verklaren voor 2022.

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.

Het (verlengde) beleid Grondwaardepaling 2022 wordt gebruikt voor bestaande erfpachtrechten die een wijziging inhouden (bijvoorbeeld CanonHerziening Einde Tijdvak bij voortdurende rechten of een bebouwings- en/of bestemmingswijziging).
Voor erfpachters die een overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben aangevraagd voor 8 januari 2020 of die binnenkort in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling geldt dit beleid niet, maar geldt het beleid Grondwaardebepaling 2017 met de bijbehorende BSQ-lijst 2017 (en de laagste WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015).

Ad 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 de behandeling van bestaande erfpachtrechten 2022.
De lijst met buurtstraatquotes maakt onderdeel uit van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Deze lijst wordt jaarlijks vastgesteld op basis van verschillende bestanden en wordt door een onafhankelijk extern bureau gecontroleerd. Op die controle vindt nog een second opinion plaats. Voor het berekenen van de buurtstraatquotes zijn onder meer de herbouwkosten nodig. Nu deze worden geherijkt en de herijking langer duurt dan was voorzien is het uit praktisch oogpunt verstandig om de lijst met buurtstraatquotes 2021 ook voor het gehele jaar 2022 van toepassing te verklaren. Immers, het vaststellen van nieuw beleid midden in het jaar zou namelijk kunnen leiden tot verschillende uitkomsten voor vergelijkbare erfpachtsituaties.

Ad 1.2. De voor de bepaling van de grondwaarde gehanteerde WOZ-waarden van 2021, met waardepeildatum 1 januari 2019, zijn ook van toepassing voor de bepaling van de grondwaarden in 2022.
Het beleid Grondwaardebepaling schrijft voor dat de BSQ 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 2021 geldt dat de buurtstraatquote is berekend aan de hand van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 (peildatum 1 januari 2019). Met het in 2022 handhaven van de BSQ zoals vastgesteld voor 2021 dient daarom ook het hanteren van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 verlengd te worden. Dit houdt in dat in 2022 de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten bepaald wordt op basis van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2020 (peildatum 1 januari 2019).
Het hanteren van de BSQ 2021 voor 2022, zal in de regel een neutraal / voordelig effect opleveren voor overgrote deel van de erfpachters. De WOZ-waardestijging is in de regel, tussen peildatum 1 januari 2019 en 1 januari 2020, namelijk hoger dan de stijging van de bouwkosten.

Ad 1.3. De erfpachtgrondwaarden voor transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen (en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd) en erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen, die residueel bepaald worden in 2022 krijgen een peildatum 1 januari 2021.
Ook in de situaties voor bestaande erfpachtrechten waarin de BSQ niet van toepassing is wordt voorgesteld de peildatum van 1 januari 2021 te handhaven. De herijking van de (her)bouwkosten is in deze situaties weliswaar niet van toepassing, maar het in dit geval specifiek uitlichten van deze situaties zou kunnen leiden tot een ongelijke behandeling. De keuze voor het handhaven van de peildatum op 1 januari 2021 zal in de regel een

voordeel opleveren voor de betreffende erfpachters.

Ad 1.4. De minimale grondwaarde voor woningen in de onder 1.3 genoemde transformatieprojecten te corrigeren voor inflatie, waarmee deze per 1 januari 2022 € 273,- per m² gbo bedraagt..
In het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten wordt voor de minimale en vaste grondprijzen verwezen naar de minimale en vaste grondprijzen uit het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten. Nu het laatstgenoemde beleid voor 2022 is vastgesteld ligt het voor de hand de minimale grondwaarde voor in transformatieprojecten te realiseren woningen voor 2022 eveneens te corrigeren voor inflatie op een wijze als aangegeven in het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten en voor 2022 te wijzigen van € 269,- naar € 273,-.

Ad 1.5. Voor de overige in het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021 genoemde vaste en minimale grondprijzen wordt verwezen naar de vaste en minimale grondprijzen uit het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2022 en geldt dus eveneens een prijspeildatum van 1 januari 2022.
Voor de overige in het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten genoemde vaste en minimale grondprijzen wordt verwezen naar de vaste en minimale grondprijzen uit het beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten. Deze is voor 2022 op 18 januari 2022 door uw college vastgesteld en de bedragen voor de vaste en minimale grondprijzen met prijspeil 1 januari 2022 zijn daarin vermeld en gelden daarmee ook voor de bestaande erfpachtrechten.

Participatie

N.v.t

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt?

Nee. Het is op dit moment niet te bepalen wat de financiële gevolgen zullen zijn van een verlenging van het beleid voor 2021 naar 2022, omdat dit afhankelijk is van de hoeveelheid erfpachtrechten die in 2022 zullen wijzigen. De grondwaarde op basis van de BSQ 2021 en de WOZ-waarde 2020 zal in de regel een gelijk of lager zijn dan deze was geweest als de BSQ-lijst was geactualiseerd en de WOZ-waarde 2021 was gehanteerd.

Overige toelichting:

Conclusie:

Communicatie

Binnen de gemeente

- Opnemen in de besluitenlijst

Portefeuille	Gemeente Amsterdam
Agendapunt	College van burgemeester en wethouders
	Voordracht voor de vergadering van <datum>

Buiten de gemeente

- Publicatie in het Gemeenteblad

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	Nota beleid Grondwaardebepaling 2021
<*automatisch*>	<Vrije tekst>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Besluit college van burgemeester en wethouders

<*automatisch, na afloop vergadering*>