Gemeente Amsterdam

# Verslag simulatie Grondprijsbepaling

| | |
|---|---|
| Datum | 23 januari 2017 |
| Vergadering | 17 januari 2017 (9:00 – 12:00) |
| Aanwezig | 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e |
| Afwezig | 5.1.2e 5.1.2e (afgemeld) |
| Onderwerp | Simulatie Grondprijsbepaling in het kader van nieuwe methodiek |

Op dinsdag 17 januari is er een simulatie van grondprijsbepaling gehouden met een aantal collega's van Team Grondprijzen, team VES en E&U. 5.1.2e heet iedereen welkom en legt uit waar deze simulatie voor dient en waarom collega's van verschillende disciplines zijn uitgenodigd. Het doel van deze simulatie is om bij een aantal kwesties te komen tot een heldere procesbeschrijving bij Team Grondprijzen. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen Team Grondprijzen en E&U moeten iedereen duidelijk zijn. In dit overleg zal niet op de inhoud worden ingegaan, maar alleen het proces.

Zowel bij nieuwe uitgifte voortdurend als eeuwigdurend is de grondprijsmethodiek ongewijzigd gebleven, daarom zal dit niet in deze simulatie besproken worden. Voor de bestaande erfpachtrechten in het voortdurend en eeuwigdurend stelsel verandert de waardebepaling wel bij de bestemming wonen. De uitgangspunten WOZ en quote zijn in sommige gevallen niet beschikbaar of wel beschikbaar maar onjuist /onvolledig. Voor al deze situaties is maatwerk van toepassing.

Er wordt opgemerkt dat het WOZ-bestand niet toegankelijk is voor alle raadplegers. Wie mag het straks gaan raadplegen? Is het "leesbaar"? Door wie wordt het beheerd? Wie is er verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van het bestand? Het WOZ-bestand mag niet naar buiten en is privacy gevoelig. Wellicht een idee om een WOZ-database te maken met een inlogsysteem, zodat het minder gevoelig wordt.

Hieronder wordt per case een viertal vragen beantwoord om tot een duidelijke procesbeschrijving te komen. De vragen luiden:

- *Wie constateert het knelpunt?*
- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*
- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*
- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

**WOZ (WOZ-variabelen van DBA) komt niet overeen met DOS (erfpachtdossier)**

**1.a)** Bestemming gelijk, onderliggende variabelen niet bijvoorbeeld type woning en/of oppervlakte komen niet overeen.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Het VES-team is bezig met het ontwikkelen van een overstapportaal. In dit geautomatiseerd systeem zal de erfpachter een aanvraag indienen voor de overstap. Er wordt gewerkt naar een webportaal waar erfpachters elk soort tussentijdse wijziging kunnen aanvragen bij E&U. Doormiddel van de automatisering, in welke vorm dan ook, gaat er een signaal naar de erfpachtbeheerder met een melding dat een erfpachter iets wilt. De erfpachtbeheerder signaleert de discrepantie tussen de WOZ en DOS.

**Aandachtspunt:** Bij een woninguitbreiding tussen 2014 en moment van de overstap gaan we uit van de oorspronkelijke metrages uit de WOZ beschikking. De uitbreiding wordt niet meegenomen. Erfpachter kan het melden, maar er wordt niets mee gedaan, omdat woningen zonder financiële consequenties vergroot mogen worden.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Alleen bij maatwerk. Maatwerk is nodig als WOZ en/of quote ongeschikt[1] of onbekend is of als DOS niet-woonbestemmingen bevat.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

De erfpachtbeheerder signaleert discrepantie en kan de aanvraag van de erfpachter aanpassen zodat WOZ=DOS. Aan de WOZ kunnen en mogen we niet komen. WOZ metrages zijn leidend, tenzij de erfpachter een aanpassing wil en aangeeft dat WOZ onjuist/onvolledig is. Dan zal gewacht worden of de eerstvolgende WOZ wel aansluit bij het DOS, overstappen is dan niet mogelijk i.h.k.v. "schoon over". Het is niet aan G&O om de WOZ kloppend te krijgen.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

E&U legt alle wijzigingen vast in Hermes 2.0. en archiveert in Docwerker.

**1.b)** Bestemmingen WOZ komen niet overeen met bestemmingen DOS bijvoorbeeld WOZ alleen wonen, terwijl DOS wonen en commercieel.

- *Wie constateert het knelpunt?*

De erfpachtbeheerder signaleert het verschil tussen de WOZ en DOS. Niet-woon bestemmingen kunnen alleen tot 10 jaar voor het einde tijdvak overstappen. De overstap gaat dan in veel gevallen niet door. Om overstap toch mogelijk te maken voor de woonbestemmingen kan aan afsplitsing worden gedacht.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Als de overstap doorgaat dan wel, want de WOZ-methodiek geldt alleen voor de bestemming wonen. Voor alle niet-woon bestemmingen zal residueel gerekend worden.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Wanneer een grondprijs bepaald moet worden dient de erfpachtbeheerder d.m.v. het aanvraagformulier grondprijzen aan te vragen bij Team Grondprijzen. De huidige werkwijze zal onveranderd blijven. Het huidig aanvraagformulier zal geëvalueerd en eventueel aangepast worden voor wat betreft de overstappers en worden gecommuniceerd met E&U.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

De maatwerkadviezen worden bij Team Grondprijzen geregistreerd en opgeslagen. E&U archiveert de maatwerkadviezen in Docwerker onder het betreffende dossier.

**Aandachtspunt:**Het erfpachtrecht kan in sommige gevallen gesplitst worden om praktisch de DOS gelijk te stellen aan de WOZ. Ook hier zal Team Grondprijzen voor alle bestemmingen moeten adviseren om een verdeelsleutel te bepalen voor de splitsing. Dit betekent een tussenstap in het overstapproces wat extra werk met zich meebrengt voor zowel Team Grondprijzen als voor E&U.

**Geen geschikte WOZ-waarde beschikbaar**

**2.a)** CHET woning waarbij geen onbezwaarde WOZ-waarde beschikbaar is.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Het is niet bekend of uit het WOZ-bestand blijkt dat de WOZ bezwaard is. Dit wordt nog uitgezocht. Indien dit wel zichtbaar is in het WOZ-bestand dan constateert de erfpachtbeheerder dat de WOZ bezwaard is.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Overstappen is hier niet mogelijk op basis van de WOZ, omdat deze ongeschikt is. De overstap hoort mogelijk te worden gemaakt voor iedereen en daarom wordt er nu uitgezocht of er dan op basis van maatwerk overgestapt kan worden. Bij maatwerk speelt Team Grondprijzen wel een rol.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Dit hangt van de uitkomst af van bovengenoemde vraagstukken (actiepunt).

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Dit hangt van de uitkomst af van bovengenoemde vraagstukken (actiepunt).

**2.b)** Overstap woning waarbij WOZ-waarde niet volledig is (bijvoorbeeld de nieuwe woningen

[1] Een WOZ is geschikt wanneer deze:
- onbezwaard is;
- het juiste prijspeil heeft;
- volledig is;
- uitgaat van de bestemming wonen;
- is gebaseerd op volledige bebouwing.



807019

op Zeeburgereiland)

- *Wie constateert het knelpunt?*

Het is nog niet bekend of uit het WOZ-bestand blijkt dat de WOZ onvolledig is. Dit wordt nog uitgezocht. Indien dit wel zichtbaar is in het WOZ-bestand dan constateert de erfpachtbeheerder dat de WOZ onvolledig is.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Dit hangt van de uitkomst af van bovengenoemde vraag (actiepunt). Want DBA heeft wel een WOZ als uitgangspunt genomen voor de bepaling van het percentage bebouwing. De volledige WOZ kan dan gebruikt worden.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Dit hangt van de uitkomst af van bovengenoemde vraag.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Dit hangt van de uitkomst af van bovengenoemde vraag. De volledige WOZ zou in het WOZ-bestand opgenomen kunnen worden.

**Geen quote beschikbaar**

**3.a)** Woning met onbezwaarde WOZ-waarde, maar geen quote beschikbaar.

- *Wie constateert het knelpunt?*

De erfpachtbeheerder signaleert dat er geen quote bekend is.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Ja, want alleen Team Grondprijzen mag de quote bepalen.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Erfpachtbeheerder vraagt middels het aanvraagformulier een quote bij Team Grondprijzen. Zij bepalen de quote en adviseren dit middels een advies.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

De quote kan opgenomen worden in het WOZ-bestand en in Hermes 2.0., zodat het wiel niet elke keer opnieuw uitgevonden moet worden. Deze quote kan dan gebruikt worden voor soortgelijke woningen in dezelfde straat.

**Wanneer quote van toepassing?**

**4.a)** Twee WOZ-waarden en 1 DOS. Voorbeeld eengezinswoning met parkeren, waarbij parkeren wordt gescheiden door openbare weg. DBA hanteert dan 2 afzonderlijke WOZ-waarden, terwijl dit 1 erfpachtrecht is, en quote beschikbaar, maar dan alleen voor wonen.

**4.b)** Woning en parkeren t.b.v. woning, waarbij woning en parkeren een gezamenlijke WOZ-waarde hebben.

Er komt een aparte werksessie voor parkeren waaruit blijkt hoe er omgegaan moet worden met bovengenoemde cases 4.a en 4.b. Om dit te bespreken moet op de inhoud worden ingegaan en daar is deze simulatie niet voor bedoeld.

**Gemengde bestemmingen wonen en niet-wonen**

**5.a)** Gemengd complex, 1 erfpachtrecht, met een meergezinswoning op de verdieping, winkel op de begane grond en een parkeer in de kelder, waarbij 1 gezamenlijke onbezwaarde WOZ-waarde beschikbaar is.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Bij de aanvraag van de erfpachter signaleert de erfpachtbeheerder het verschil tussen de WOZ en DOS. Niet-woon bestemmingen kunnen pas 10 jaar voor het einde tijdvak overstappen. De overstap gaat dan in veel gevallen niet door. De overstap is wel mogelijk als de woonbestemming afgesplitst wordt van de niet-woonbestemming(en) en de woonbestemming apart overstapt.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Als de woonbestemming overstapt d.m.v. splitsing dan adviseert Team Grondprijzen de grondprijzen voor alle bestemmingen voor de splitsing en de grondprijs voor de woonbestemming, dus een waarde die de WOZ moet vervangen.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Erfpachtbeheerder vraagt d.m.v. het aanvraagformulier grondprijzen aan bij Team Grondprijzen. De huidige werkwijze zal onveranderd blijven. Het huidig aanvraagformulier zal geëvalueerd en eventueel aangepast worden voor wat betreft de overstappers en worden gecommuniceerd met E&U. De berekenaars krijgen bericht dat er een berekening gemaakt moet worden voor de splitsing en overstap. In het huidige proces krijgt de berekenaar de opdracht van de erfpachtbeheerder, maar er kan ook voor worden gekozen het advies van Team Grondprijzen direct naar de berekenaars te mailen. Dit bespaart tijd, maar is misschien niet in alle gevallen efficiënt.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Elk erfpachtdossier is verschillend en een structurele oplossing voor alle gemengde dossiers is hier niet mogelijk. De grondprijzen worden door het Team Grondprijzen per straat, functie en buurtcode geregistreerd. Dit versnelt het proces bij andere soortgelijke adviezen. Bijvoorbeeld als de buren ook willen splitsen en een aantal dezelfde bestemmingen hebben.

**5.b)** Gemengd complex met een meergezinswoning op de verdieping, winkel op de begane grond en een verdiepte parkeergarage, waarbij afzonderlijke onbezwaarde WOZ-waarde voor iedere bestemming beschikbaar is.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Bij de aanvraag van de erfpachter signaleert de erfpachtbeheerder het verschil tussen de WOZ en DOS. Niet-woon bestemmingen kunnen pas 10 jaar voor het einde tijdvak overstappen. De overstap gaat dan in veel gevallen niet door. De overstap is wel mogelijk als de woonbestemming afgesplitst wordt van de niet-woonbestemming(en) en de woonbestemming apart overstapt.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Zie antwoord bij dezelfde vraag van 5.a. Enige verschil is dat er voor wonen misschien wel een geschikte WOZ beschikbaar is.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Zie antwoord bij dezelfde vraag van 5.a.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Zie antwoord bij dezelfde vraag van 5.a.

**Actualisatie grondprijsadvies**

**6.a)** Actualisatie grondprijs van een bestaand recht woning die een jaar geleden afgegeven is op basis van oude methodiek of tabel in de Handleiding Grondprijsbepaling.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Erfpachtbeheerder constateert dat er eerder een prijs is afgegeven bij het behandelen van de aanvraag of dat er eerder een aanbieding/indicatie is gedaan op basis van de tabel wonen uit de Handleiding. Als er maatwerk is geleverd, dan valt het een grondprijsadviseur op tijdens het behandelen van de aanvraag van het grondprijsadvies.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Alleen wanneer de gegevens ontbreken of onjuist zijn (zie eerdere casussen).

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Het beleid is nu eenmaal veranderd en er komt geen overgangsbeleid. Er wordt net als de andere gevallen een grondprijsadvies aangevraagd en het advies komt weer bij E&U terug voor een berekening.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Het advies wordt door Team Grondprijzen geregistreerd en door E&U in het dossier gearchiveerd. Bij een soortgelijke aanvraag ziet Team Grondprijzen dat er eerder is geadviseerd en kan wellicht dit advies (deels)gebruiken.

**Bestemmingswijziging**

**7.a)** Bestemmingswijziging voortdurend (of eeuwigdurend) erfpachtrecht kantoorpand naar meergezinswoningen en horeca in de plint. Er zijn geen WOZ-waarde en quote voor de woningen beschikbaar.

Zie eerder genoemde casussen voor wat betreft de signalering en betrokkenheid van Team Grondprijzen. Dit wordt verder in een werksessie opgepakt, omdat het op de inhoud ingaat en daar is in deze simulatie geen ruimte voor.

**Prijspeil versus marktconform adviseren**

**8.a)** Vervroegde herziening 5-laags kantoorpand met verdiepte garage en bestemmingswijziging. Nieuwe bestemming wordt markthuurwoningen, detailhandel in de plint en verdiepte garage. Datum aanvraag erfpachter 27 december 2014. Prijspeil grondprijsadvies moet gelijk zijn aan jaar aanvraag erfpachter.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Erfpachtbeheerder heeft inzicht in de datum van de aanvraag en meldt dit aan Team Grondprijzen zodat er bij de advisering rekening gehouden kan worden met het prijspeil.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Team Grondprijzen is betrokken ,omdat er grondprijzen worden geadviseerd.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Het proces is niet anders dan bij advisering van gemengde bestemmingen etc. Het prijspeil moet nadrukkelijk benoemd worden in het advies. Team Grondprijzen adviseert marktconform en er kan eventueel een prijspeilcorrectie doorgevoerd worden, bijvoorbeeld door terug te indexeren.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Zie antwoord bij 5.a.

**8.b)** Complex met huurwoningen en verdiepte garage wordt gedeeltelijk van bestemming gewijzigd en daarna gesplitst. De erfpachter heeft deze aanvraag gedaan op 27 december 2014. De grondprijzen t.b.v. de bestemmingswijziging hebben een prijspeil 2014, terwijl de grondprijzen t.b.v. de splitsing een prijspeil hebben van datum aanbieding.

Er vindt binnenkort een overleg plaats tussen beleid schrijvers van de VES, erfpachtbeheerder en een aantal grondprijsadviseurs over het te hanteren prijspeil bij de verschillende processen. De uitkomst hiervan bepaalt hoe we verder gaan met bovengenoemde case. Mocht het beleid bewust zo geschreven zijn dan wordt dit geaccepteerd en worden twee verschillende prijspeilen naast elkaar gebruikt. Wat voor gevolgen dit met zich meebrengt is nog niet precies duidelijk. Dit kan extra werk met zich meebrengen.

**Uitgifte bebouwde grond**

**9.a)** Bebouwde grond met 2 meergezinswoningen en verdiepte garage wordt uitgegeven. Nieuwe bestemming wordt hotel met verdiepte garage.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Er is in dit stadium geen knelpunt, dus er wordt niets geconstateerd. Het normale uitgifteproces wordt in gang gezet.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Ja, want Team Grondprijzen is verantwoordelijk voor het afgeven van de grondprijzen.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

De uitgever/projectleider/ collega RvE Vastgoed vraagt een grondprijsadvies aan bij Team Grondprijzen middels het aanvraagformulier voor uitgifte projecten. In dit proces verandert er niets.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Oplossing is niet nodig, want er is vooralsnog geen knelpunt.

**9.b)** Tender bebouwde grond met bestemming meergezinswoningen. WOZ-waarde en quotes zijn beschikbaar.

- *Wie constateert het knelpunt?*

Ondanks dat er bij uitgifte residueel wordt gerekend is hier wel een geschikte WOZ en quote beschikbaar. Op zo'n uitgifte kan de WOZ-methodiek toegepast worden. Dit wordt nog in een inhoudelijke sessie besproken en er komen richtlijnen hiervoor.

- *Moet Team Grondprijzen betrokken worden?*

Dit is afhankelijk van welke methodiek gebruikt wordt. Bij de WOZ-methodiek niet, maar bij de residuele benadering wel.

- *Hoe ziet het proces eruit om tot een oplossing te komen?*

Als er uit de inhoudelijke werksessie naar voren komt dat de WOZ gebruikt kan worden dan berekenen de berekenaars en controleurs de grondwaarde. Zo niet, dan vraagt de uitgever/projectleider/ collega RvE Vastgoedeen grondprijsadvies aan bij Team Grondprijzen middels het aanvraagformulier voor uitgifte projecten. In dit proces verandert er niets.

- *Hoe wordt de oplossing structureel ingebed in de organisatie?*

Door de richtlijnen op te stellen voor dit soort gevallen komt er een structurele oplossing voor alle uitgiftes van bebouwde pandjes met woonbestemming en een geschikte WOZ.

**9.c)** Tender bebouwde grond waarbij volgens bestemmingsplan meerdere bestemmingen mogelijk zijn, waaronder wonen. Echter definitieve feitelijke bestemming is niet bekend.

In dit proces verandert er niets. Deze werkwijze blijft ongewijzigd.

**Actielijst**

| Nr. | Actie | Wie | Opmerkingen |
|---|---|---|---|
| 1. | WOZ-database met inlogscherm (privacy) | 5.1.2e | |
| 2. | Uitzoeken wie verantwoordelijk is voor juistheid en volledigheid WOZ-bestand | 5.1.2e | |
| 3. | Inzicht welke WOZ uit het WOZ-bestand bezwaard is? | 5.1.2e | |
| 4. | Inzicht welke WOZ uit het WOZ-bestand onvolledig is (<100%bebouwing)? | 5.1.2e | |
| 5. | Hoe vroeg kan WOZ-bestand geleverd worden i.h.k.v. BSQ berekeningen? | 5.1.2e | |
| 6. | Mogelijkheid herverdeling/ wijziging splitsing op basis van m² | 5.1.2e | |
| 7. | Wat zegt beleid over creëren extra woning? | 5.1.2e | |
| 8. | Kan er vanuit Hermes een signaal naar BDA als WOZ niet klopt | 5.1.2e | |
| 9. | Huidig aanvraagformulier aanpassen en aanvraagformulier voor overstap maken. | 5.1.2e | |
| 10. | Signaal WOZ wanneer er in voorgaand jaar waarde door TG is bepaald. | 5.1.2e | |
| 11. | Wat voor bestand wordt het BSQ-bestand en kan dit jaarlijks worden geactualiseerd? | 5.1.2e | |
| 12. | Hoe herkent Hermes 2.0. meerdere WOZ-waarden onder één dossier? | 5.1.2e | |