Gemeente Amsterdam

Toepassing en uitwerking beleid Grondwaardebepaling bestaande rechten

Aan MT Grond & Ontwikkeling
Van Regie & Advies en Projectteam VES
Datum 10 juli 2017

Inleiding

[redacted]

5.2

Het beleid Grondwaardebepaling in het kort
Nadat de gemeenteraad in juni vorig jaar het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht heeft vastgesteld heeft de gemeenteraad op 28 juni 2017 ingestemd met het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017. Dit beleid geldt voor bestaande tijdelijke, voortdurende én eeuwigdurende erfpachtrechten worden bepaald. Dit beleid geldt in de volgende situaties:

1. gemeentelijke aanbieding bij CHET;
2. wijziging van een bestaand recht (o.a. bestemmingswijziging, uitbreiding of overstap);
3. conversie van een tijdelijk naar een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht.

De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode net als in het oude grondprijsbeleid en het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften. Dit betekent in de praktijk dat in de meeste gevallen de wijze van grondwaardebepaling nagenoeg hetzelfde gaat als het de afgelopen jaren gebruikelijk was. Dit geldt voor nieuwe uitgiften (alle bestemmingen) en bij bestaande rechten met niet-woonbestemmingen. Alleen bij de grondwaardebepaling voor bestaande rechten met een woonbestemming is een nieuwe invulling gegeven aan de residuele methode. Dit gaat voortaan op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote.

Grondwaardebepaling bij wonen

Bij wonen wordt de grondwaarde op basis van de WOZ-waarde van de woning en de buurtstraatquote bepaald. Deze methodiek geldt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten

De methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde is WOZ x BSQ – depreciatie:

- WOZ= uitgangspunt is de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar eerder. Echter, in 2017 wordt als uitzondering hierop de WOZ-waarde met peildatum 2014 gebruikt. Vanaf 1 januari 2018 geldt de WOZ met peildatum 2016 en een aangepaste BSQ-lijst voor bestaande rechten, met uitzondering van erfpachter die overstappen.
- BSQ = de buurtstraatquote geeft aan wat het gronddeel in de WOZ-waarde is. Er geldt een lijst met daarin de BSQ voor bijna 5.000 buurtstraten, uitgesplitst naar appartementen en eengezinswoningen. De BSQ is minimaal 5% en maximaal 49%.
  Niet elke buurtstraat heeft een BSQ, omdat er rekenregels gelden voor de BSQ. Zo kan er bijvoorbeeld alleen een BSQ berekend worden als voor minimaal 5 woningen in een buurtstraat én voor minimaal de helft van alle woningen in een buurstraat een individuele quote berekend kon worden.
- Depreciatie: De grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde.

Grondwaardebepaling voor commercieel en maatschappelijk vastgoed
De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Regie & Advies bepaald. Dit gaat, net als in het oude grondprijsbeleid, met de genormeerde residuele benadering. Deze houdt in dat de vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het betreffende gebied. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van de herbouwkosten, waarin nu ook de sloopkosten zitten verwerkt. De grondwaarde komt tot stand door de vastgoedwaarde op de betreffende locatie te verminderen met de opstalwaarde. Ook hier geldt een depreciatie van 10%.

Depreciatie nu 10%
In het oude grondprijsbeleid voor bestaande rechten gold een depreciatie van 25%. Deze is in het nieuwe beleid veranderd naar 10%, omdat de sloopkosten die voorheen voor 15% onderdeel uitmaakten van de depreciatie nu verwerkt zitten in de opstalwaarde. Hierdoor sluiten de sloopkosten nauwkeuriger aan op de betreffende vastgoedobject.

Uitwerking van het beleid Grondwaardebepaling
Het beleid Grondwaardebepaling heeft een dekking van circa 95% qua WOZ-waarden en BSQ's. Dat betekent dat in de meeste gevallen de WOZ-waarde en BSQ uit een lijst gehaald kunnen worden. Een dekking van 100% is momenteel nog niet voorhanden omdat er na 2014 woningen zijn opgeleverd en in aanbouw zijn genomen, waarvan logischerwijs nog geen WOZ-waarde in het WOZ-bestand van 2014 staat. Daarnaast kon niet voor alle woningen uit het WOZ-bestand een individuele grondquote berekend worden waardoor ook voor sommige straten vanwege te weinig waarnemingen een BSQ bepaald kon worden[1]. Het beleid Grondwaardebepaling voorziet in die situatie waarin geen WOZ-waarde of BSQ beschikbaar is.

Wat als er geen WOZ is?

[1] Er gelden rekenregels voor de BSQ. Zo kan alleen een BSQ berekend worden als voor minimaal 5 woningen in een buurtstraat én voor minimaal de helft van alle woningen in een buurstraat een individuele quote berekend kon worden. Alle rekenregels die gelden voor het gebruiken van de WOZ-waarde en de individuele grondquote bij de berekening van de BSQ staan in het beleid Grondwaardebepaling weergegeven.

In deze gevallen zal Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van het object bepalen. Volgens het beleid wordt daarbij vergeleken met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken of wordt er gecorrigeerd voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de WOZ-waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken.

Praktisch betekent dit dat Regie & Advies een onbezwaarde waarde bepaalt op een zo objectief mogelijke wijze. Er wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de gemiddelde WOZ-waarden die in de directe omgeving van de woning gelden. Daarvoor gaat Regie & Advies als volgt te werk:

- bij voldoende waarnemingen in een buurstraat wordt de gemiddelde WOZ-waarde per m2 in deze buurtstraat bepaald en geldt deze ook voor de woningen die geen WOZ waarde in het WOZ bestand hebben. Naast de gemiddelde waarde per m² kan ook de gemiddelde waarde per berging en parkeerplaats bepaald worden aangezien deze onderdeel uitmaken van de WOZ-waarde van woningen;
- bij onvoldoende waarnemingen in de buurtstraat wordt de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt gehanteerd;
- bij onvoldoende waarnemingen in de buurt wordt de gemiddelde WOZ-waarde in de aangrenzende buurten gehanteerd;
- bij onvoldoende waarnemingen in aangrenzende buurten worden nabije vergelijkbare buurten gehanteerd.

Met bovenstaande stappen kan nagenoeg voor heel Amsterdam een overzicht opgesteld worden met te hanteren waarden per m², per berging, per parkeerplaats etc. om een ontbrekende onbezwaarde waarde te bepalen.

Wat als er geen BSQ is?
Als er geen BSQ is, bepaalt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een soortgelijke wijze als beschreven in het Beleid Grondwaardebepaling. Hierbij neemt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling volgens het beleid de volgende aspecten in overweging:

- de eventueel berekende buurtstraatquote, die (net) niet voldeed aan de in het beleid gestelde criteria, maar wel berekend kon worden;
- de omliggende buurtstraatquotes van soortgelijke straten;
- het gemiddelde van de buurtstraatquotes in de buurt waar de buurtstraat ligt;
- de eventueel individueel berekende grondquote.

De BSQ's die op de lijst ontbreken worden op dit moment door Regie & Advies bepaald en aangevuld. In eerste instantie worden voor enkele referenties aanvullende opstalwaarden bepaald door het bouwkostenbureau. Hiermee kunnen voor circa 2.400 van de woningen die nog geen BSQ hebben, in totaal 3.300, BSQ's berekend worden. In tweede instantie wordt de BSQ bepaald door de genoemde aspecten: BSQ's die (net) niet aan de criteria voldoet, omliggende BSQ's etc.

Bij nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of transformatie) is in veel gevallen zowel geen WOZ-waarde als geen BSQ bekend. De onbezwaarde waarde wordt in dan bepaald zoals hierboven beschreven voor een gemiddelde nieuwbouwwoning, bijvoorbeeld 70 m² go. De BSQ wordt bepaald op basis van de opstalwaarde voor een referentietype dat veel bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruikt, bijvoorbeeld een corridorflat van 70 m² go.

Door bovenstaande stappen zal de lijst een dekking van circa 99% krijgen en zijn maatwerkberekeningen door Regie & Advies uitzondering. De verwachting is dat de aanvulling

van de WOZ en BSQ-lijst tijdens de zomer gereed is, zodat vanaf de afdelingen Projecten, Erfpacht & Uitgifte vanaf 1 september met een uitgebreide lijst kunnen werken. Om het gebruik van de lijst te vergemakkelijken zal Regie & Advies een tool aanreiken waarmee door het invullen van een adres eenvoudig de juiste WOZ-waarde en BSQ opgezocht kan worden.

Daarnaast zal Regie & Advies de komende tijd werken aan het actualiseren van de BSQ-lijst voor 2018. Op 28 juni heeft de gemeenteraad immers ingestemd met het jaarlijks opnieuw bepalen van de buurtstraatquote aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde genormeerde opstalwaarden. Regie & Advies beschikt inmiddels al over de voorlopige (er kunnen immers nog bezwaren gehonoreerd worden) lijst met WOZ-waarden van 2016.

Toepassing bij transformatie

Bij Grond en Ontwikkeling zijn vele tientallen transformatiedossiers in behandeling en wekelijks komen er nieuwe dossiers bij. Onder transformatie wordt verstaan een bestemmings- en/of bebouwingswijziging (al dan niet gecombineerd met andere erfpachtwijzigingen, zoals samenvoeging, perceeluitbreiding, vervroegde herziening, etc.) van een erfpachtrecht, waarbij de wijziging groter is dan 2.500 vierkante meter. Hieronder vallen op hoofdlijnen:

- bestemmingswijzigingen van een bestaand pand (pure transformatie);
- bebouwingswijzigingen (bijv. het optoppen van een bestaand pand en/of toevoegen van een nieuw gebouw);
- sloop-nieuwbouwprojecten, en
- combinaties van voornoemde.

Transformaties zijn altijd maatwerk, omdat de mogelijkheden om tot het door partijen (en speciaal de erfpachter) beoogde eindresultaat te komen dossier specifiek zijn. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van welke Algemene Bepalingen gelden, de hoogte van de huidige canon en de resterende looptijd van het tijdvak. Daarnaast spelen ook fiscale en/of financiële aspecten van de uitwerking van de wijziging van het erfpachtrecht een belangrijke rol. Indien de beoogde bestemming na transformatie een functie is welke niet hoeft te worden gesplitst in appartementsrechten (denk bijv. aan een hotel), dan biedt het huidige scala aan aanvullend beleid voldoende houvast om transformatie te faciliteren. Dit betreft bijvoorbeeld het beleid bestemmingswijziging, vervroegde herziening en verlengde afkoop en de mogelijkheden die de Experimentenregeling biedt.

Een uitzondering hierop zijn transformatieprojecten waarbij er sprake is van 'een gebonden uitgifte'. Dit zijn de gevallen waarbij het noodzakelijk (of in ieder geval voor gemeente en erfpachter wenselijk) is om over te gaan tot splitsing in appartementsrechten. In geval van een gebonden uitgifte is geen sprake van een puur nieuwe uitgifte, maar heeft de gemeente al een contract met de erfpachter. Hierbij wordt een erfpachtrecht beëindigd, gesplitst en vervolgens opnieuw in erfpacht uitgegeven. Voor deze transformatieprojecten, waarbij sprake is van een gebonden uitgifte, was in de afgelopen jaren geen beleid. In de praktijk werden deze gebonden uitgiften behandeld als zijnde wijzigen van een bestaand erfpachtcontract dus uitgaande van de AB 2000 en het grondprijsbeleid voor bestaande rechten. Dat betekent dat de grondprijzen golden conform de Grondprijslijst voor bestaande rechten van 5 oktober 2016, of als hierin geen grondprijs stond de afdeling Regie & Advies een maatwerkgrondprijs af gaf. Vervolgens werd een depreciatie van 25% gehanteerd op deze grondprijs en gold het canonpercentage voor bestaande rechten (dat de afgelopen periode uitzonderlijk laag was).

Ook in het op 28 juni vastgestelde aanvullend erfpachtbeleid niets opgenomen over transformaties waarbij sprake is van een gebonden uitgifte. Wel heeft de gemeenteraad ingestemd met het volgende: "In de tweede helft van 2017 wordt nieuw Transformatiebeleid ontwikkeld dat naar verwachting gereed is op 1 januari 2018." In dit transformatie beleid zal aangegeven worden hoe omgegaan dient te worden met gebonden uitgiften, waarbij de kwestie voorligt welke algemene bepalingen van toepassing worden verklaard bij transformaties met gebonden uitgifte: de AB 2000 (de gebonden uitgifte wordt gezien als wijziging van het erfpachtrecht) of de AB 2016 (de gebonden uitgifte wordt gezien als nieuwe uitgifte). Enerzijds kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe uitgifte (namelijk beëindiging en opnieuw uitgeven), waarbij de AB 2016 van toepassing worden verklaard (incl. verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen, veelal betreft dit plintvoorzieningen). Aan de andere kant kan ook worden beargumenteerd dat er sprake is van een wijziging van een bestaand erfpachtrecht (= voortdurende AB). Het verschil zit hem erin dat er sprake is van 'een gebonden uitgifte'; d.w.z. er is geen sprake van puur nieuwe uitgifte, maar de gemeente heeft al een contract met een erfpachter, er zijn reeds afspraken gemaakt. De uitgifte vind 1-op-1 plaats met de bestaande erfpachter en in alle gevallen vindt er financieel nog een verrekening plaats van het oude met het nieuwe recht (zowel eventuele reductie als restitutie).

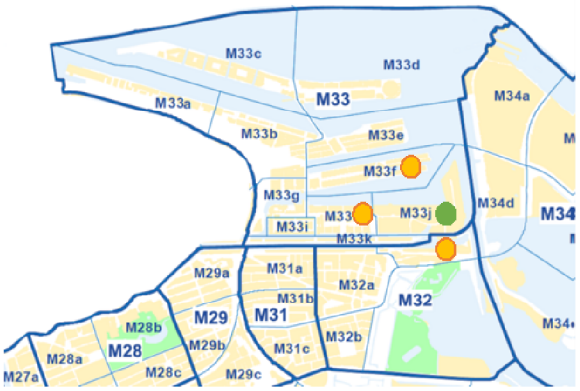
De huidige stand van zaken van het denken in de werkgroep die het Transformatiebeleid opstelt, is dat bij een erfpachtbeëindiging/nieuwe uitgifte de AB 2000 van toepassing verklaard wordt, omdat dit eerder gezien kan worden als een technische invulling van de vervroegde herziening dan als een nieuwe uitgifte. Voordeel van het beschouwen als een vervroegde herziening is dat er niet voorbij gegaan wordt aan het feit dat er sprake is van een bestaande contractrelatie, de erfpachter aanspraak kan maken op depreciatie en niet de gelegenheid wordt geboden aan de niet-woonbestemmingen in een project die ook na transformatie een niet-woonbestemming blijven behouden om via een 'achterdeurconstructie' alsnog over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht, terwijl deze optie niet bestaat voor niet-woonbestemmingen. Nadeel is dat veel transformatie gepaard gaan met (forse) uitbreiding van het oppervlak en daarmee feitelijk het toevoegen van nieuwe functies en deze nu eveneens kunnen profiteren van de depreciatie en mogelijke lagere grondwaarden.

Grondprijzen volgens nieuwe beleid bij transformatie

Bij transformatieprojecten lijkt vooralsnog het nieuwe grondprijsbeleid van toepassing. Bij de grote transformatieprojecten zijn geen WOZ-waarden en geen BSQ's beschikbaar. Dit betekent dat zowel de onbezwaarde waarde als de BSQ via maatwerk moeten worden bepaald. Hieronder wordt de hierboven beschreven aanpak voor maatwerk toegepast op drie transformatiegebieden: Cruquius, Sloterdijk en Amstel III. Dit gebeurt zowel op basis van WOZ prijspeil 2014 als WOZ prijspeil 2016.

Onbezwaarde waarde 2014 & 2016

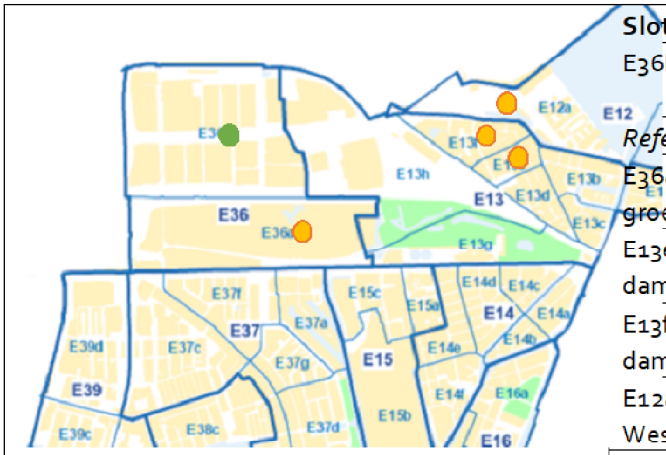
Bij deze drie transformatiegebieden zijn zowel op buurstraatniveau als buurtniveau geen referenties met WOZ-waarde beschikbaar. Dit betekent dat de gemiddelde WOZ-waarde van aangrenzende en/of nabije buurten wordt gehanteerd. In onderstaande figuren is weergegeven welke buurten per transformatieproject zijn gehanteerd, inclusief de WOZ-waarden per 1-1-2014. De buurten met voldoende referentieobjecten zijn gebruikt.



Cruquius

M33j Bedrijvengebied Cruquiusweg

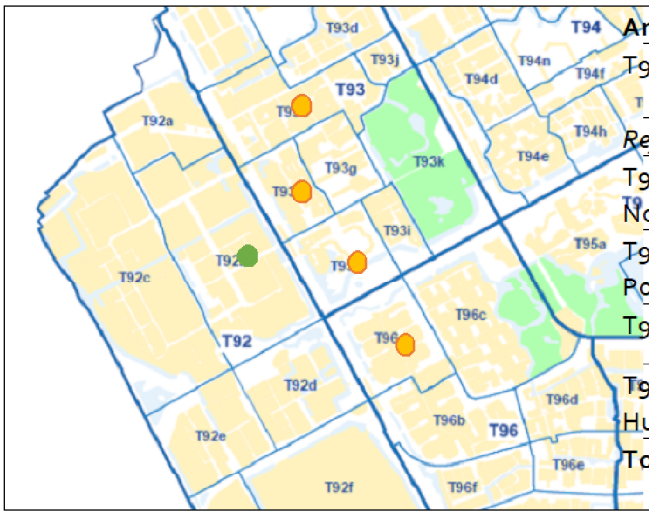
Referentiegebied	*WOZ per m²*	*Aantal*
M33f Borneo	€ 3.270	691
M33h Architecten-buurt	€ 2.860	985
M32c Zeeburgerdijk Oost	€ 2.960	173
Totaal	**€ 3.020**	**1.849**



Sloterdijk

E36b Bedrijventerrein Sloterdijk I

Referentiegebied	*WOZ per m²*	*Aantal*
E36a Woon- en groengebied Sloter.	€3.630	189
E13e Spaarn-dammerbuurt Mid.	€ 3.340	704
E13f Spaarn-dammerbuurt NW	€ 3.480	1063
E12a Houthavens West	€ 2.730	800
Totaal	**€ 3.240**	**2.756**



Amstel III

T92b Amstel III deel A/B Noord

Referentiegebied	*WOZ per m²*	*Aantal*
T96a Holendrecht Noordwest	€ 1580	1.367
T93e Amsterdamse Poort	€ 1.850	672
T93f Hoptille	€ 1.530	438
T93h Hakfort/ Huigenbos	€ 1.550	1.127
Totaal	**€ 1.610**	**3.604**

De gemiddelde onbezwaarde waarde per m² op 1-1-2014 en 1-1-2016 is voor de transformatieprojecten als volgt:

	1-1-2014 Onbezwaarde waarde per m²	1-1-2016 Onbezwaarde waarde per m²	Waardeontwikkeling
Cruquius	3.020	3.710	+23%
Sloterdijk	3.240	3.840	+19%
Amstel III	1.610	1.880	+17%

BSQ en grondwaarde 2014 & 2016
De BSQ is onbekend voor de transformatiegebieden. De grondwaarde en als afgeleide de BSQ zijn bepaald op basis van de opstalwaarde van een corridorflat van 70 m² go. Deze opstalwaarde varieert voor de gebieden door verschil in kwaliteit- en locatieopslag per 1-1-2014 tussen € 2.070 (€ 2.110 per 1-1-2016) en € 2.190 (€2.330 per 1-1-2016) per m² go. Onderstaande tabel geeft de berekende grondwaarde en de BSQ. De grondwaarden zijn exclusief 10% depreciatie.

	1-1-2014		1-1-2016		Waardeontwikkeling
	Grondwaarde per m²	BSQ	Grondwaarde per m²	BSQ	
Cruquius	€ 850	28%	€ 1.380	37%	63%
Sloterdijk	€ 1.050	33%	€ 1.510	39%	43%
Amstel III	€ 80	5%	€ 95	5%	17%

Bij Amstel III is de opstalwaarde hoger dan de onbezwaarde waarde. De grondwaarde is daarom gebaseerd op een BSQ van 5%.

Naast de grondwaarden voor woningen veranderen door het nieuwe beleid ook de grondwaarden voor commercieel vastgoed enigszins (de vanaf prijs). Deze verandering heeft een positief effect op de (eventuele) meerwaarde. Dit effect is nog niet verwerkt in bovenstaande analyse.

Conclusie
Voor de meeste aanpassingen van bestaande erfpachtcontracten is helder wat de grondprijzen volgens het nieuwe beleid Grondwaardebepaling zijn en op welke wijze vervolgens de canon en afkoopsom berekend dienen te worden. Dit geldt voor nagenoeg alle CHET's (die hebben bijna altijd een WOZ en BSQ) en uitbreidingen (alleen wanneer het zeer nieuwe objecten betreft zal er vooralsnog geen WOZ en/of BSQ zijn, maar deze is binnen afzienbare tijd beschikbaar). Alleen bij een deel van de bestemmingswijzigingen en gebonden uitgiften zal de komende tijd sprake zijn van maatwerk dat gezien het prille bestaan van de nieuwe methodiek ook enig denkwerk van de betrokkenen vereist. Het gaat hier dan om bestemmingswijzigingen en gebonden uitgiften waarbij woningen betrokken zijn, die gelegen zijn in een gebied war nog weinig woningen staan en dus te weinig waarnemingen van de WOZ-waarde zijn. Hierbij dient beseft te worden dat de gebonden uitgiften een zeer kleine categorie zijn binnen de transformatieprojecten.

Indien er sprake is van maatwerk omdat geen onbezwaarde waarde en/of BSQ volgens de in deze notitie genoemde uitwerking bepaald kon worden is maatwerk nodig. De wijze waarop aan dit maatwerk invulling gegeven kan worden, wordt de komende tijd, parallel aan het opstellen van het transformatiebeleid, invulling gegeven. De volgende aspecten spelen hierbij een rol:

- maatwerk dient in de geest van het beleid Grondwaardebepaling plaats te vinden
- peildatum van grondwaardebepaling kan een belangrijke rol spelen en dit biedt mogelijkheden maar vergt ook duidelijkheid in de uiteindelijke toepassing.
- juridische (on)mogelijkheden met betrekking tot van toepassing verklaren AB's dienen meegenomen te worden.

In deze notitie is een voorschot genomen op de uitwerking van het maatwerk voor transformatiegebieden. Hieruit blijkt dat op relatief eenvoudige wijze onbezwaarde waarden en BSQ's berekend kunnen worden voor transformatiegebieden. De komende periode wordt dit maatwerk verder uitgewerkt. Ook moet een vergelijking gemaakt met de huidige grondprijzen in de transformatie-grexen om de financiële consequenties inzichtelijk te kunnen maken.

Bijlage: Schema toepassing grondprijsbeleid nieuwe uitgiften en bestaande rechten
PM: 5.1.2e