Nummer BD2017-005098
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter 'advisering aan de gemeenteraad' voor de commissievergadering van

24 mei 2017

Portefeuille **32**
Agendapunt **0**
Datum besluit B&W **9 mei 2017**

Onderwerp

Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017

De commissie wordt gevraagd aan de gemeenteraad het volgende advies uit te brengen

In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarin wordt voorgesteld:

1. Inzake het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling):
   1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: Overstapregeling) en het beleid Grondwaardebepaling.
   1.2. Kennis te nemen dat het beleid Grondwaardebepaling gelijktijdig met de Overstapregeling ter instemming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Inzake de aanpassingen die zijn gedaan in het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling, dat tijdens de inspraak over de Overstapregeling ter informatie voorlag:
   2.1. Kennis te nemen van de belangrijkste aanpassingen en het effect dat ze hebben op de hoogte van de buurtstraatquote, zijnde:
      2.1.1. Als vertrekpunt voor het bepalen van de buurtstraatquote de laagste WOZ-waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 nemen.
      2.1.2. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde.
      2.1.3. Opnemen hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
      2.1.4. Aanpassen opstalwaarde vanwege technische aanpassingen.
      2.1.5. De buurtstraatquote alleen baseren op de individuele grondquote van volledig afgeronde woningen.
      2.1.6. Een bovengrens voor de buurtstraatquote hanteren van 49%.
   2.2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de aanpassingen in het beleid Grondwaardebepaling.

3. Inzake de adviezen van Ortec Finance:
   3.1. Kennis te nemen van de belangrijkste conclusies en adviezen, die zij hebben gegeven op een eerdere versie van het beleid Grondwaardebepaling, zijnde:
      2.2.1. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
      2.2.2. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de Grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;

2.2.3. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de Grondwaardecommissie de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
2.2.4. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de Grondwaardecommissie is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden;
2.2.5. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.
2.2.6. het is niet mogelijk om op basis van de WOZ-gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen.
2.2.7. het effect van veroudering neemt toe naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat.

3.2. In te stemmen met het niet opnemen van een verouderingsfactor in de opstalwaarde wat gemiddeld genomen leidt tot lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden.

4. In te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling, waarin staat hoe de erfpachtgrondwaarde, en de daarop gebaseerde canon en afkoopsom, worden bepaald voor reeds uitgegeven voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid Grondwaardebepaling zijn:
4.1. Het beleid geldt voor alle reeds in erfpacht uitgegeven rechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam;
1.4 De grondwaarde wordt residueel bepaald, waarbij de grondwaarde het verschil is tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen;
1.2. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
3.1.1 de WOZ-waarde op de WOZ-beschikking van het voorgaande jaar (met peildatum van een jaar eerder). Als eenmalige uitzondering hierop wordt in 2017 de laagste WOZ-waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 gebruikt;
3.1.2. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
3.1.3. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat of buurt;
3.1.4. de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en de genormeerde opstalwaarde van een object;
3.1.5. de buurtstraatquote is berekend aan de hand van uniforme rekenregels met als doel de buurtstraatquotes betrouwbaar en consistent te laten

zijn over de stad;

3.1.6. de buurtstraatquote bedraagt minimaal 5% en maximaal 49%;

3.1.7. wanneer de bestemming van het erfpachtrecht een huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5%-punt verlaagd. Het minimum van een buurtstraatquote van 5% blijft daarbij van toepassing;

3.1.8. de buurtstraatquote wordt jaarlijks opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde genormeerde opstalwaarden.

1.3. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming wordt op basis van maatwerk bepaald aan de hand van actuele marktwaarden en genormeerde opstalwaarden, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

3.2.1.de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks genormeerd bepaald;

3.2.2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;

3.2.3. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats;

3.2.4. voor Warmte Koude Opslag (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing;

3.2.5. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens.

1.4. De grondwaarde van erfpachtrechten met een woon- en met een niet-woonbestemming wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10%. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde vormt de basis voor bepaling van de erfpachtkosten bij wijzigingen.

1.5. De wijze van het bepalen van het canonpercentage en de afkoopsom zijn gelijk aan de wijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

5. Kennis te nemen van de lijst van buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen.

6. In te stemmen 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.

6. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn:

6.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 16% lager uit, de afkoopsom is gemiddeld 61% lager.

6.2. De verschillen voor de afkoopsommen, canon en erfpachtgrondwaarde voor eengezins- en meergezinswoningen zijn redelijk in lijn met elkaar:

3.2.5.voor eengezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 57% lager en de canon en erfpachtgrondwaarde circa 8% lager;

3.2.6. voor meergezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld

genomen circa 61% lager en is de canon en erfpachtgrondwaarde gemiddeld circa 17% lager.

7. In te stemmen met het voorstel om, na instemming door de gemeenteraad met het onderhavige collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling, het huidige beleid voor de grondwaardebepaling van bestaande voortdurende erfpachtrechten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1174), in te trekken.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub e: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.
Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van het beleid Grondwaardebepaling is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van het erfpachtstelsel voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter instemming.

Aanvullende informatie commissie

Tegelijkertijd met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan de raadscommissie op 24 mei 2017 ook de volgende besluiten voorgelegd:

- "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017".
- "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten".
- "Kennisnemen van de beantwoording van schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer, Moorman en Dijk inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en het beleid Grondwaardebepaling".

Daarnaast is de beantwoording door het college van een aantal raadsadressen en een brief van de Bestuurscommissie Zuid ter kennisneming voor de commissie van 24 mei aangeleverd.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt 0

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter 'advisering aan de gemeenteraad'
voor de commissievergadering van 24 mei 2017

RO

Datum van behandeling in gemeenteraad

31 mei / 1 juni 2017

Stukken

Meegestuurd

1. Raadsvoordracht.
2. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017.
3. De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016.
4. Lijst met buurtstraatquotes.
5. Rapport Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" d.d. 19 oktober 2016.
6. Rapport Ortec Finance "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" d.d. 30 november 2016
7. Rapport Ortec Finance "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" d.d. 30 november 2016.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e) , (10)(2e) , (10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2e) (10)(2e) , (10)(2e) , (10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2e) (10)(2e) , (10)(2e) , (10)(2e) @amsterdam.nl