Gemeente Amsterdam

5a. Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten & context - kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	8 september 2016

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de uitwerking van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (bijlage 5b).
2. Kennis te nemen van de context ten aanzien van het grondprijsbeleid, en in te stemmen met het opnemen van deze aspecten in de college- en raadsvoordracht "vaststelling grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten":
   a. de vorm en het besluitvormingsproces van het grondprijsbeleid tot nu.
   b. het advies van de Grondwaardecommissie
   c. het advies van de marktwaardecommissie
   d. de wijze van adviseren van de adviesgroep Grondprijsbeleid
      - wel adviseren over grondprijsbeleid voor nieuwe erfpachtuitgiften
      - niet adviseren over grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

Korte toelichting/samenvatting

De wijze waarop de erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten bepaald wordt, staat beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten". Deze erfpachtgrondwaarde wordt als basis gebruikt om voor zowel voortdurende als eeuwigdurende rechten de canon en afkoopsom te berekenen. Deze grondwaardebepaling zal in oktober ter vaststelling aan het college aangeboden worden. In de afgelopen periode hebben college en raad reeds enkele besluiten ten aanzien van grondprijzen genomen. Op dit moment is er daardoor sprake van een grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften eeuwigdurend (AB2016) en een grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht (nieuwe uitgiften AB2000 + bestaande voortdurende rechten).

In de collegevoordacht die hoort bij "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" zal worden uitgelegd hoe dit beleid zich verhoudt tot het overige grondprijsbeleid en de eerdere genomen raadsbesluiten over het onderwerp grondprijzen. Tevens zal in de voordracht ingegaan worden op de wijze waarop het advies van de Grondwaardecommissie is verwerkt in de grondwaardebepaling en aangegeven worden hoe is omgegaan met het advies van de

marktwaardecommissie, dat als reactie op het advies van de Grondwaardecommissie is gepresenteerd. Deze context is belangrijk om te begrijpen hoe het beleidsstuk "grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" zich tot eerdere besluiten van de gemeente verhoudt. Ook zal in de voordracht de toekomstige rol van de externe adviesgroep Grondprijsbeleid beschreven worden. In deze notitie is daarvoor een eerste aanzet gedaan.

Ad 1. De grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten (bijlage 5b)
Het advies van de GWC is de afgelopen maanden uitgewerkt. Voor wonen is de methode WOZ x buurtstraatquote (BSQ) uitgewerkt. Voor niet wonen is de conclusie dat maatwerk is vereist, omdat de WOZ waarde niet goed toepasbaar is.

Het hanteren van de onherroepelijk vastgestelde WOZ als uitgangspunt betekent dat op het moment van waardebepaling altijd wordt gewerkt met een WOZ waarvan het prijspeil 2 jaar terug ligt. Bij de erfpachters die in 2017 gebruik maken van de overstapregeling zal dit zelfs een verschil van 3 jaar zijn, omdat daar de WOZ met prijspeil 2014 het uitgangspunt is.
In de bijgevoegde grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is deze methode uitgewerkt.

Om te kunnen beoordelen in hoeverre de nieuwe wijze van grondwaardebepaling tot realistische uitkomsten leidt, is inzicht in de erfpachtgrondwaardes (WOZ x BSQ) van belang, mede in relatie tot het huidige grondprijsbeleid. Dit inzicht is op dit moment nog niet beschikbaar.

De Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is een beschrijving van een methode, waarbij de input voor woonbestemmingen wordt geleverd vanuit externe data (WOZ, herbouwkosten door een extern bouwkostenbureau bepaald). Voor de woonbestemming wordt een lijst openbaar gemaakt met per buurtstraat en meergezins- of eengezinswoningen een "buurstraatquote". De wijze waarop de buurtstraatquote wordt bepaald, wordt beschreven in de Grondwaardebepaling. Op dit moment ligt er een uitwerking waarbij het uitgangspunt is dat buurtstraatquotes in een buurt ten opzichte van elkaar niet onverklaarbaar veel afwijken.

In het bestuurlijk team van 5 juli is besloten om het beleid op basis van de buurtstraatquote zowel te gaan toepassen op wijzigingen bij eeuwigdurende erfpacht als voortdurende erfpacht en de Overstapregeling. Dit zal uiteraard nog moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Op dat moment krijgt de raad de mogelijkheid om:
1. de nieuwe methode van grondwaardebepaling op basis van de WOZ en BSQ van toepassing verklaren (in aansluiting op besluit BT 5 juli) of
2. uit blijven gaan van het nu vigerende grondprijsbeleid voor bestaande voortdurende erfpachtrechten, wat leidt tot twee grondwaardes per perceel (een voortdurende en een eeuwigdurende).

In het nu voorliggende "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" wordt er vanuit gegaan dat het gaat gelden voor:
- De overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht;
- Wijziging van bestaande eeuwigdurende rechten;
- Wijziging van bestaande voortdurende rechten.

Ad 2. a. De vorm en het besluitvormingsproces van de Grondprijzenbrief tot nu.

De afgelopen jaren werd het grondprijsbeleid jaarlijks vastgesteld en zo nodig tussentijds geactualiseerd en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. In de zogenoemde grondprijzenbrief werd vastgelegd op welke wijze de grondprijzen bij nieuwe uitgiften en bij wijzigingen van bestaande rechten werd bepaald. Samenvattend:

- Voor bestaande erfpachtrechten woningbouw werd een grondprijslijst met grondprijzen per buurt opgenomen
- Voor grondprijzen voor nieuwe uitgiften worden de grondprijzen actueel en marktconform berekend op basis van de residuele grondprijsmethodiek. Hiervoor wordt in de Grondprijzenbrief een indicatief inzicht gegeven in de ontwikkeling van de grondprijzen per vastgoedsegment aan de hand van bandbreedtes per gebied, ook om de onderhandelingspositie van de gemeente bij gronduitgiften niet te verzwakken.
- Beleid werd jaarlijks aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden met als doel vaststelling vóór 1 januari van het jaar waarop de grondprijzen betrekking hebben, met een geldigheidsduur van één kalenderjaar. Besluitvorming vond daarom doorgaans plaats in de laatste raadsvergadering van december.

In 2011 heeft de raad via een motie verzocht om een externe adviescommissie in te stellen die een contra-expertise doet op de Grondprijzenbrief. De externe adviesgroep Grondprijsbeleid geeft een advies op de concept Grondprijzenbrief waarbij zij onder andere ingaan op de hoogte van de in de grondprijslijst voor bestaande rechten woningbouw aangehouden marktwaarden en stichtingskosten. Aan de gemeenteraad werd aangegeven welke onderdelen van het advies waren overgenomen in de Grondprijzenbrief en welke onderdelen niet, voorzien van een reden.

- In december 2015 is de Grondprijzenbrief 2015 door de gemeenteraad verlengt. Deze grondprijzenbrief bevat het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht. Dit grondprijsbeleid is van toepassing voor zowel nieuwe uitgiften onder de AB2000 als ook voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten.
- 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad het grondprijsbeleid voor "nieuwe uitgiften onder eeuwigdurende erfpacht" vastgesteld. Het betrof hier het grondprijsbeleid dat hoort bij de tegelijk vastgesteld AB2016. Dit grondprijsbeleid beperkt zich tot nieuwe uitgiften eeuwigdurende erfpacht en heeft geen relatie met het beleid voor voortdurende erfpachtrechten. Het beleid dat is vastgesteld in december 2015 blijft dus nog gelden voor de voortdurende rechten.
- 5 Oktober 2016 ligt in de gemeenteraad het voorstel voor om het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten te actualiseren. Oorspronkelijk was het de bedoeling om dit geactualiseerde grondprijs beleid in juli in de gemeenteraad vast te stellen. Tijdens de behandeling in de gemeenteraad wenste de raad een advies van de adviesgroep Grondprijsbeleid omdat het voor de raad moeilijk is een oordeel te vormen over de hoogte van de grondprijzen. Dit advies is inmiddels uitgebracht en het grondprijsbeleid zal samen met dat advies op 5 oktober 2016 aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Op dit moment is er dus sprake van een grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften eeuwigdurend (AB2016) en een grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht (nieuwe uitgiften AB2000 + bestaande voortdurende rechten).

Ad 2.b. Het advies van de Grondwaardecommissie en de uitwerking

De Grondwaardecommissie heeft advies uitgebracht over de wijze waarop de gemeente de grondwaarde bij bestaande erfpachtrechten bepaalt. Het advies concludeerde enerzijds dat de tot dan gebruikte methode onvoldoende transparant is en anderzijds adviseerde de Grondwaardecommissie een andere methode van grondwaardebepaling aan de hand van de WOZ waarde. De Grondwaardecommissie maakt in haar methode geen onderscheid tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, maar geeft een generiek handvat op welke wijze de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten zou kunnen worden bepaald.

Ad 2.c. Het advies van de marktwaardecommissie

De marktwaardecommissie heeft haar advies destijds als contra-expertise op het advies van de Grondwaardecommissie gepresenteerd. In de raadsvoordracht bij de grondwaardebepaling zullen we uitleggen waarom de gemeente het advies van de marktwaardecommissie niet heeft overgenomen.

Ad 2.d. Wijze van advisering van de adviesgroep Grondprijsbeleid

De Grondprijzenbrief werd voorheen jaarlijks getoetst door de adviesgroep Grondprijsbeleid. Nu de methodiek voor het bepalen van de grondwaarde voor bestaande rechten een uitwerking is van het advies van de Grondwaardecommissie en voornamelijk wordt gebaseerd op (externe) bronnen zoals de WOZ en advies van een extern bouwkostenbureau, ligt een toets van de adviesgroep Grondprijsbeleid niet meer voor de hand. De methodiek staat immers vast en de data komt van bronnen waar de gemeenteraad geen invloed op heeft.

Dit geldt niet voor het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften, waarbij de nadruk ligt op het marktconform bepalen van de grondprijs. Bij voorkeur door de markt bepaald middels een biedprocedure. In andere gevallen komt de prijs tot stand door inschatting en expertise van vastgoedadviseurs van Grond & Ontwikkeling. De Grondprijzenbrief geeft inzicht in de indicatieve bandbreedte van de hoogte van de grondprijzen in de belangrijkste ontwikkelgebieden. Voor het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften blijft een jaarlijkse toets door de adviesgroep Grondprijsbeleid plaats vinden.
Normaal gesproken was het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften en bestaande erfpacht opgenomen in één Grondprijzenbrief. Door de extra tijd die gemoeid is met het uitwerken van het advies van de GWC worden deze beleidsstukken nu separaat vastgesteld. De doelstelling is wel weer naar een gelijktijdige vaststelling te streven, maar een duidelijker onderscheid te maken tussen deze twee verschillende methodieken en toepassingsgebieden.