Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	Werkgroep vernieuwing erfpachtstelsel
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	24 augustus 2014
Kenmerk	2014-9296
Onderwerp	Procesvoorstel commissie externen voor de grondwaardbepaling

---

In deze memo worden de processtappen beschreven om de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht door een commissie te laten bepalen. In het programma akkoord is al bepaald dat er een externe commissie wordt gevraagd hier een advies over uit te brengen. De volgende stappen kunnen worden doorlopen:

- **Informatie verzamelen**

Begonnen kan worden met het verzamelen van de relevante informatie, onder andere het huidige grondprijsbeleid en de opdracht aan en het advies van de commissie Frijns. De relevantie van deze informatie kan worden beschreven en op welke punten de opdracht aan de nieuwe commissie afwijkt of zou moeten afwijken ten opzichte van de opdracht die de commissie Frijns heeft gekregen. Ook de onderliggende data van het Grondprijsbeleid kan relevant zijn zodat voorstellen van de commissie snel geconcretiseerd kunnen worden.

- **Wie zijn er voor nodig (intern)**

Praktisch is om een klein kernteam (twee / drie personen) samen te stellen die verantwoordelijk zijn voor de communicatie met de commissie. Desgewenst (op verzoek van de commissie) kan de ambtelijke ondersteuning zorg dragen voor het opstellen / uitschrijven van het advies, notuleren en uiteraard het plannen en organiseren van de bijeenkomsten van de commissie.
Naast het kleine kernteam is het waarschijnlijk verstandig extra ondersteuning te organiseren voor:
- Meelezen van concept teksten (5.1.2e 5.1.2e ?)
- Doorrekenen van voorstellen op basis van beschikbare data (5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e ?)
- In kaart brengen van de verschillen tussen het voorstel van de commissie en het huidige grondprijsbeleid / werkwijze van grondprijsbepaling (5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e ?)

- **Samenstelling commissie**

Voor het samenstellen van de commissie zal een long list en short list moeten worden opgesteld. Nu er van de commissie niet alleen een advies over de grondwaarde van woningen wordt verwacht maar ook van commercieel vastgoed is een brede commissie gewenst. Gedacht zou kunnen worden aan enkele hoogleraren maar misschien ook meer ervaringsdeskundigen zoals makelaars/taxateurs. Misschien is het wel noodzakelijk twee

adviesteams te maken; één die zich richt op de methode en de ander op concrete grondprijsniveaus of één die zich richt op woningbouw en de andere op commercieel vastgoed (niet-zijnde woningbouw). Hierover zal de wethouder moeten worden geadviseerd inclusief welke namen hier bij passen.
Om een commissie werkbaar te houden zullen er in de commissie niet meer dan vijf personen moeten plaatsnemen. De onafhankelijkheid van deze deskundigen is belangrijk. Optimaal gezien hebben ze geen enkele band met de gemeente en/of erfpachters. Daarnaast is het belangrijk dat ze een naam hebben en deze naam ook hoog te houden hebben. Dat bevordert een onafhankelijk en evenwichtig advies waardoor het draagvlak voor het advies toeneemt.

- **Opdrachtomschrijving commissie**

Bepaald moet worden in hoeverre de opdracht aan de commissie gelijk is aan de opdracht voor de commissie Frijns. Ideaal gezien is de uitkomst van het advies concreter dan het advies van de commissie Frijns, wellicht met grondprijsniveau's voor de verschillende locaties in de stad en de verschillende bestemmingen. Op deze manier is de onduidelijkheid voor de erfpachter het kleinst.
Dat betekent misschien wel dat er twee opdrachten noodzakelijk zijn, eerst het theoretische kader waarin wordt bepaald welke input nodig is, hoe fijnmazig (buurten, bestemmingen etc.), welke informatie verder van belang is en welke berekeningen noodzakelijk zijn. Volgende stap is de uitvoering van de data-anlyse en de berekeningen. De laatste stap kan ook door de of een commissie gebeuren of door de gemeente. In het laatste geval is het belangrijk de berekeningen door de gemeente te laten verifiëren door de commissie.
De tweede stap kan door een andere commissie worden uitgevoerd of de commissie kan de praktische uitvoering aan de gemeente over laten maar wel de uitkomsten accorderen.

- **Planning**

Begin september – wethouder vragen om uitspraak, gaat de commissie alleen aangeven hoe de grondwaarde moet worden bepaald of ook de grondwaarde bepalen (al dan niet met beperkte of uitgebreide ambtelijke ondersteuning)
Begin september – long list met mogelijke namen
Eind september – short list, keuze wethouder of directeur OGA benaderen de potentiële commissieleden
Begin oktober – bijeenkomst met commissie en de wethouder en bespreken opdracht
Eind oktober – opdrachtbrief aan commissie
November / december – opstellen advies commissie
Januari – advies commissie

- **Belangrijke beslissingen / beslismomenten**

Keuze namen voor long list (eind augustus)
Concept opdracht (eind september, tbv bespreking met commissie)
Concept advies (eind december)
Gemeentelijke interpretatie advies (januari)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf