Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	-
Datum	22 oktober 2014
Kenmerk	2014-11619
Onderwerp	Opdrachtgrondwaarde commissie en selectie commissieleden - tbv opnemen in begeleidende notitie voor BT 11 november

---

Opdracht grondwaardecommissie
Belangrijk onderdeel van de vernieuwing is de overgang van het voortdurende erfpachtstelsel naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel. Het advies van de grondwaardecommissie maakt hier een belangrijk onderdeel van uit vanwege de financiële gevolgen voor zowel de erfpachter als de gemeente. In het PVA is een conceptbrief aan de grondwaardecommissie opgenomen. De opdrachtbrief is aangepast ten opzichte van het concept van 7 oktober. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De grondwaardecommissie wordt gevraagd om de methode van grondprijsbepaling aan te geven en niet meer ook de concrete grondwaardeniveaus voor de herziening of overgang van bestaande erfpachtrechten.
- De grondwaardecommissie wordt ook gevraagd te adviseren over de wijze van jaarlijkse indexatie van de canon

In de vraagstelling is gekozen om allereerst te vragen naar de methode van grondwaardebepaling (afkoopsom 50 jaar) van voortdurende erfpacht. Vervolgens wordt de commissie gevraagd aan te geven hoeveel de grondwaarde (afkoopsom eeuwigdurend) van eeuwigdurend en vol eigendom hiervan afwijkt. Deze volgorde is gekozen omdat bij het bepalen van vastgoedwaarde gebruik wordt gemaakt van referenties van huur- en kooptransacties. In de huidige markt zijn de meeste transacties in buurten waar de gemeente grondeigenaar is / erfverpachter is transacties van voortdurende erfpachtrechten. Deze transacties zijn daarmee het vertrekpunt om de waarde van eeuwigdurend en vol eigendom te bepalen. Van eeuwigdurend zijn in Amsterdam géén referentietransacties en van vol eigendom zijn doorgaans alleen volop referenties aanwezig in buurten waar de gemeente geen of nauwelijks grondeigenaar is.

Uit de vraagstelling is geschrapt om de commissie grondwaardebepaling ook te vragen naar de concrete grondprijsniveaus per buurt. Een advies over deze grondprijsniveau is beperkt houdbaar, omdat de vastgoedmarkt onderhevig is aan waardeveranderingen. Dit betekent dat het toepassen van de geadviseerde waarderingsmethode aan de hand van de daarbij benoemde systeemparameters door de gemeente zal plaats vinden. Dit brengt als risico met zich mee dat er met erfpachters discussie ontstaat over de juiste toepassing

van de methode. Indien de commissie grondwaarde ook wordt gevraagd concrete grondprijsniveaus te bepalen kan de discussie over concrete grondwaardeniveaus worden verkleind. Dit voordeel weegt mijns inziens niet op tegen het nadeel temeer omdat vaststelling door de commissie slechts uitstel van bepaling door de gemeente betekent. Als toetssteen voor de correcte toepassing van methode en parameters zou de commissie gevraagd kunnen worden de ambtelijk door de gemeente voorbereide grondprijzen tot de hare te maken.

Commissieleden
De commissie wordt samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, één experts op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De selectiecriteria voor de commissieleden zijn:

- Aantoonbare kennis en ervaring met het waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van woonvastgoed of bedrijfsonroerend goed
- Onafhankelijk, zakelijk geen belangen in de Amsterdamse vastgoedmarkt
- Bekend met de recente wetenschappelijke inzichten met betrekking tot waarderen en hebben gepubliceerd over het waarderen van vastgoed
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

Op basis van deze criteria wordt voorgesteld in eerste instantie de volgende drie personen uit te nodigen om zitting te nemen in de commissie:

Prof. dr. T. Berkhout MRE MRICS, professor Real Estate bij de Nyenrode Business Universiteit.
Vooraanstaand persoon op het gebied van taxeren en taxatiestandaarden. Hij verricht onderzoek op het gebied van onder andere waarderen, investeringsbeslissingen, vastgoedmarkten en fiscale aspecten van vastgoed. Op deze terreinen heeft hij veel artikelen gepubliceerd en boeken geschreven. Bovendien heeft hij zijn bijdrage geleverd aan internationale taxatie standaarden voor vastgoed ten behoeve van belastingen.

Tom Berkhout zou een goede aanvulling voor de commissie kunnen zijn omdat hij allereerst veel kennis heeft van het waarderen van vastgoed, daarnaast is hij alom gewaardeerd en gerespecteerd vanwege zijn kennis en communicatieve vaardigheden. Hij zal zeker in staat zijn een advies publiek toe te lichten en te verdedigen en is daarmee een goede voorzitter.

Prof. dr. D. Brounen, professor Real Estate Tilburg School of Economics and Management
Vooraanstaand persoon op het gebied van onderzoek naar de waarde van vastgoed. Zijn onderzoek richt zich op de financieel economische vraagstukken binnen de vastgoedmarkt. Daarnaast werkt hij bij TiasNimbas Business School. In de academische wereld is hij alom bekend en gewaardeerd voor zijn onderzoek.

Dirk Brounen heeft zich met zijn onderzoek verdiept in commercieel vastgoed en verricht onderzoek naar de waarde van vastgoed op basis van statistische methodes. Daarmee geeft zijn inbreng een waardevolle wetenschappelijke basis. Hij zou een aanvulling voor de commissie kunnen zijn door het inbrengen van zijn kennis van het waarderen van commercieel vastgoed op basis van statistische methodes.

Prof. dr. P. Eichholtz, Professor of Real Estate Finance Universiteit Maastricht
Vooraanstaand persoon op het gebied van woningmarkten. Hij heeft verschillende internationale publicaties op zijn naam staan en is (inter)nationaal adviseur voor bedrijven en overheid. Hij is vooral bekend door de Herengrachtindex welke (inter)nationaal gezien veel aandacht heeft gekregen en nog steeds krijgt.

Piet Eichholtz is bekende persoonlijkheid op het gebied van het waarderen van woningvastgoed. Hij zou een goede aanvulling zijn van de commissie om kennis in te brengen over de waardering van woningen.

Mocht één van deze personen geen zitting willen of kunnen nemen dan volgt hieronder een lijst met alternatieven:

Prof.dr. (10)(2e) MRICS, emeritus professor TIAS School for Business and Society (10)(2e) is oprichter van de ROZ/IPD vastgoedindex en heeft verschillende boeken en publicaties op zijn naam staan over het waarderen van vastgoed. Hij is alom bekend en erkend in de vakwereld.

Prof. dr. M. Francke, professor Real Estate Valuation aan de Universiteit van Amsterdam
Hij is de medeauteur van het in 2013 aan de gemeente uitgebrachte advies over het canonpercentage en kan de aansluiting van advies over de grondwaarde op het advies voor het canonpercentage waarborgen. Hij heeft verschillende studies op zijn naam staan waarin de huizenwaarde en grondwaarde worden geanalyseerd van de bestaande huizenvoorraad in Nederland.
Hij heeft het model om de WOZ-waarden in Amsterdam te bepalen ontworpen (heeft kennis van erfpacht) en is momenteel betrokken bij de bepaling van de schade aan de woningen in de provincie Groningen.

Marc Francke is een aanvulling voor de commissie omdat hij goed bekend is met het waarderen van Amsterdams woonvastgoed op basis van gedegen statistische methodes. Bovendien heeft hij kennis van erfpacht en kan hij kennis inbrengen over het bepalen van het canonpercentage.

Prof. dr. (10)(2e) hoogleraar Regional Economics, VU Amsterdam
Hij is medeauteur van Stad en Land en voornamelijk verantwoordelijk voor de bepaling van het grondwaardeonderzoek voor deze studie. Hij doet heel veel onderzoek naar de waarde van grond in Nederland.

(10)(2e) is eveneens sterk in statistische analyses maar is bovendien niet alleen bekend met het waarderen van vastgoed maar ook met het waarderen van grondwaarden. Het onderzoek Stad en Land heeft in de vakwereld veel bekendheid gekregen en de analyses erachter zijn mede van hem afkomstig.

Prof. dr. J. Frijns, hoogleraar emeritus Financiering en beleggingen, Vrije Universiteit. Hij is voormalig directeur van het ABP, is medeauteur van het in 2013 aan de gemeente uitgebrachte advies voor het canonpercentage en is medeauteur van het rapport dat de gang van zaken rond de nationalisatie van SNS onderzocht. Hij zat de vorige commissie voor en kan wellicht zorg dragen voor continuïteit van het advies en zorgen dat het advies ook breed wordt gedragen.

Jean Frijns geniet breed aanzien en is uitstekend in het bouwen van bruggen tussen verschillende disciplines en personen. In de vorige commissie was hij daarmee een uitstekende voorzitter. Hij is in staat ook een advies te produceren wanneer leden in de commissie niet direct op een lijn zitten.

Prof.dr. (10)(2e) hoogleraar economie aan de Universiteit van Cambridge
Tot mei 2013 was (10)(2e) directeur van het Centraal Planbureau. Hij is medeauteur van het boek Stad en Land waarin ingegaan wordt op de grondwaarden in Nederland.

(10)(2e) heeft een naam omdat hij directeur van het Centraal Planbureau is geweest. Hij heeft een duidelijke mening en weet ook andere van zijn mening te overtuigen.

Prof. dr. (10)(2e) hoogleraar Grondbeleid bij de TU Delft bij de sectie Geo-informatie en Grondbeleid;
Hij maakt deel uit van de directie van het OTB. Het OTB is gespecialiseerd in onafhankelijk onderzoek, onderwijs en advies op het gebied van wonen, bouwen en de gebouwde omgeving. Zijn centrale werkveld is het grondbeleid, mede in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Hij is betrokken geweest bij talloze onderzoeksprojecten in de praktijk. Voorbeelden hiervan zijn onderzoek rond financiële onderbouwing van stedelijk vernieuwingsbeleid en de evaluatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(10)(2e) combineert zijn kennis van het gemeentelijk grondbeleid en de nationale wetgeving daarover met zijn kennis van het waarderen van vastgoed en over erfpacht. Daardoor heeft hij oog voor het effect hoe individuen aankijken tegen erfpacht en het effect daarvan op de waarde.