Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie

VERTROUWELIJK --- CONCEPT
Commissie Frijns voor Amsterdamse grondwaarde
T.a.v. de heer prof.dr. J.M.G. Frijns
[redacted]

Datum	□□??februari??□
	□??
Ons Kenmerk	□
	□??□??????
Behandeld door	[redacted]
E-mail	[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	zie lijst van bijlagen onderaan deze brief
Onderwerp	Opdrachtbrief bepaling grondwaarde onder woningen in Amsterdam

Allereerst wil ik u hartelijk danken voor de bereidheid om voorzitter te worden van de commissie grondwaarde bestaande erfpachtrechten. Zoals u weet is de gemeente Amsterdam al enige tijd bezig met vernieuwingsvoorstellen voor het Amsterdamse erfpachtstelsel. Eerder heeft u, samen met Marc Francke, al geadviseerd over hoe het canonpercentage te bepalen op het moment van canonherziening op het transactiemoment. De grondwaarde isdaarbij als een gegeven beschouwd. Nu wil ik de commissie, bestaande uit prof.dr. [redacted], XXX en u, vragen ook de grondwaarde te bepalen waarbij de prijs die koper en verkoper van een erfpachtrecht overeenkomen als gegeven mag worden beschouwd.

Context
Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Op 11 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders een brief aan de gemeenteraad gestuurd waarin twee onderdelen van de voorstellen, die de hoogte van de canon beïnvloeden, nader zijn ingevuld; het canonpercentage en de investeringsaftrek. Belangrijkste ontbrekende schakel in de vernieuwingsvoorstellen is de wijze hoe, op basis van de woningprijs die koper en verkoper overeen komen, de grondwaarde (canongrondslag) wordt bepaald.

De opdracht
Het College wil graag worden geadviseerd over de grondwaarde, en de methode van grondwaardebepaling, voor bestaande woning-erfpachtrechten. De te bepalen grondwaarde(methode) moet aansluiten op de voorstellen voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals deze op 3 juli door de gemeenteraad zijn vastgesteld en de aanvullende brief van het College van 11 november 2013. (herziening van de canon op het transactiemoment en op basis van de transactieprijs en het nieuwe canonpercentage).

Daarnaast heeft het College de volgende aanvullende vragen:

1. Als er andere gegevens dan de actuele marktwaarde nodig zijn om de grondwaarde te bepalen dan is het verzoek ook te adviseren hoe deze gegevens objectief te bepalen zijn.

2. Het College stelt een formule voor om de canongrondslag uit de transactieprijs “te destilleren”. Doet deze formule recht aan de door de commissie geadviseerde grondwaarde? En met welke drempels leidt de formule tot overwegend hogere of overwegend lagere grondwaarde?

3. Hoe verhoudt de door u geadviseerde grondwaarde zich tot:
a. de gemeentelijke aanbieding voor bestaande erfpachtrechten in het huidige stelsel en
b. de uitkomsten van de drie externen bij CHET-procedures op basis van het huidige stelsel?

4. Hoe beoordeelt de commissie de mogelijke alternatieve methode van grondwaardebepaling, de buurtquote of de vaste m² prijs per buurt in relatie tot de geadviseerde grondwaarde en de vernieuwingsvoorstellen waarbij de canon wordt bepaald op het transactiemoment?

Zoals uit vraag 2 blijkt is het de bedoeling een formule vast te stellen waarmee op het transactiemoment, en op basis van de transactieprijs, de canongrondslag kan worden bepaald. Deze formule staat omschreven in paragraaf 2.2. van het “Concept-voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden” (bijlage 5). De formule bevat twee drempels maar dit mag ook één drempel zijn en de hoogte van de drempels liggen wat betreft het College niet vast.

Om vraag 3 te kunnen beantwoorden zult u gemeentelijke aanbiedingen en rapporten van deskundigen / externen ontvangen zoals deze bij de huidige canonherzieningsprocedure worden gemaakt. In eerste instantie wil het College u vragen, onafhankelijk van de huidige praktijk, de grondwaarde in Amsterdam te bepalen en pas in tweede instantie te reageren op de huidige praktijk. Het moment waarop de canon wordt herzien is immers wezenlijk anders in de vernieuwingsvoorstellen in vergelijking met de huidige praktijk.

Planning
Zoals u wellicht weet zal er op 22 mei 2014 een referendum worden gehouden over de vernieuwingsvoorstellen van de gemeente. Voor het referendum wil het College meer duidelijkheid geven over wat de vernieuwingsvoorstellen concreet betekenen voor erfpachters. De formule is daarvoor een belangrijk gegeven. Daarom wil ik u vragen uw concept advies op donderdag 13 maart te leveren.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Honorarium
De vergoeding voor uw deelname aan de commissie bedraagt € 150,= per uur (exclusief BTW). U wordt verzocht facturen te richten aan het OGA, afdeling Financieel Beheer / Crediteuren onder vermelding van het verplichtingnummer: xxxxx

Zoals wellicht al duidelijk zijn de uitwerking van de voorstellen voor de vernieuwing nog vertrouwelijke stukken waarover het College nog geen definitief standpunt heeft ingenomen. Deze stukken worden u dan ook in vertrouwen verstrekt. Uw advies dient ook vertrouwelijk te blijven. Nadat u uw definitieve advies heeft geleverd is het aan het College te beslissen of en wanneer dit advies openbaar wordt gemaakt.

Voor vragen over de voorstellen, de huidige herzieningsprocedures of erfpacht in het algemeen kunt u contact opnemen met [redacted], hoofd Bureau Erfpacht (tel. 020 – 2544 197, [redacted]@oga.amsterdam.nl). Ook mag u uiteraard een beroep doen op ambtelijke capaciteit om zaken uit te zoeken en/of concept adviezen uit te werken. Ik wil u verzoeken dit ook af te stemmen met [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]
wethouder Grondzaken

Bijlage(n)

1. raadsvoordracht "Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht"
2. Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden
3. brief aan de gemeenteraad " Tussenstand inzake de uitwerking Vernieuwing Erfpacht Amsterdam"
4. advies ”Bepaling van het canonpercentage"

5. Voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden, versie 17 januari 2014

6. 53 recente gemeentelijke aanbiedingen canonherzieningen einde tijdvak en canonbepalingen door deskundigen (in voornamelijk stadsdelen Zuid en West)