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
Commissie ter bepaling van de Amsterdamse grondwaarde bestaande erfpacht
T.a.v. de heer prof.dr. J.M.G. Frijns
Antigonelaan 2
5631 LR EINDHOVEN

Datum	18 februari 2014
Ons Kenmerk	2014-1844
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

Geachte heer Frijns,

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 is daarbij als een gegeven beschouwd. Nu wil ik de commissie, bestaande uit prof.dr. C.N. Teulings, prof.dr. [redacted] en u, vragen ook de methode te bepalen om tot de grondwaarde te komen 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 rekenformule waarmee, op basis van de woningprijs die koper en verkoper overeen komen, de oppervlakte van de woning en het woningtype, de grondwaarde (canongrondslag) wordt bepaald.

De opdracht
Het College wil graag worden geadviseerd over de methode van grondwaardebepaling voor bestaande woning-erfpachtrechten. De te bepalen grondwaardemethode 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, woningoppervlak en woningtype 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. In de door de gemeenteraad op 3 juli 2013 vastgestelde uitgangspunten wordt voorgesteld de canon te bepalen op basis van de transactieprijs middels een, in de Algemene Bepalingen vast te leggen, rekenformule, Het College is inmiddels geadviseerd over het canonpercentage. Ik heb een voorstel voor de rekenformule geformuleerd waarmee de canongrondslag kan worden bepaald[1], De hoogten van de zogenaamde drempels, het aantal drempels en grondfactoren moeten nog worden bepaald. Mijn vraag aan de commissie is of de (concept) rekenformule recht doet aan de door de commissie geadviseerde grondwaardemethode en welke drempels en grondfactoren u adviseert

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 canonbepaling op basis van een buurtquote of de vaste m² prijs per buurt in relatie tot de geadviseerde grondwaardemethodiek en de vernieuwingsvoorstellen?

Om vraag 3 te kunnen beantwoorden zult u gemeentelijke aanbiedingen en rapporten van deskundigen / externen ontvangen zoals deze bij de huidige canonherzieningsprocedure worden gemaakt. Ook stuur ik u het rapport van de Amsterdamse Rekenkamer “Canonherzieningen Einde Tijdvak: de gemeentelijke aanbiedingen onderzocht”. In het Rekenkamerrapport wordt onder meer onderzocht wat de verschillen tussen de gemeentelijke aanbiedingen en deskundigenoordelen zijn. Ik wil u erop attenderen dat de methodieken uit de door de Rekenkamer onderzochte periode inmiddels op veel punten zijn aangepast.

---

[1] zie in paragraaf 2.2. van het “Concept-voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden” (bijlage 5).

In eerste instantie wil het College u vragen, onafhankelijk van de huidige praktijk, grondwaardemethode 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.

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 u wellicht al duidelijk zal zijn is een deel van de bijgevoegde stukken nog vertrouwelijk van aard . Nadat u uw definitieve advies heeft geleverd is het aan het College om een standpunt in te nemen wat betreft de rekenformule. Op dat moment zal uw advies ook openbaar worden 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,

Maarten van Poelgeest
wethouder Grondzaken

Bijlage(n)

1. Raadsvoordracht "Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht" (juli 2013)
2. Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden (22 mei 2013)
3. Brief aan de gemeenteraad " Tussenstand inzake de uitwerking Vernieuwing Erfpacht Amsterdam" (november 2103)
4. Advies ”Bepaling van het canonpercentage" (2 september 2013)
5. **Vertrouwelijk**: Voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden, (versie 17 januari 2014)
6. **Vertrouweijk**: 53 recente gemeentelijke aanbiedingen canonherzieningen einde tijdvak en canonbepalingen door deskundigen (in voornamelijk stadsdelen Zuid en West)
7. Canonherzieningen einde tijdvak. De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht, Rekenkamer Metropool Amsterdam, (27 juni 2012)
8. **Vertrouwelijk**: Financiële Effecten van de voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam, Rebel Group (versie 17 januari 2014)