Gemeente Amsterdam

Grondwaardecommissie, stand van zaken

Aan	Bestuurlijk Team (Wethouder Van der Burg (Grondzaken), Wethouder Kock (Financien), Ivens (Wonen))
c.c.	
Van	(10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Datum	9 februari 2015

De beoogde leden van grondwaardecommissie zijn in januari door Eric van der Burg gebeld en daarop is ook gelijk ambtelijk met hen contact opgenomen. Met ieder lid is afzonderlijk de opdracht, de beoogde planning en de context doorgesproken en op 4 februari hebben de drie leden eerst met elkaar gesproken en vervolgens ook met de ambtelijke ondersteuning. In deze memo wordt ingegaan op de aanpak die zij kiezen, de invloed op de planning en de kosten. Tenslotte wordt een voorstel gedaan voor het persbericht.

Algemeen beeld

De grondwaardecommissie heeft er zin in, is gemotiveerd en is voortvarend van start gegaan. De sfeer is goed en uit ons eerste gesprek leiden we af dat ze erg gericht zijn op het praktisch hanteerbaar maken van het advies, helderheid zoeken in de aanpak en duidelijk zijn in hetgeen zij in rand voorwaardelijke sfeer nodig hebben. Ook over de onafhankelijkheid maak ik me geen enkele zorg, ze voeren regie en maken de scheiding tussen gemeente, stakeholders en GWC scherp.

Aanpak

De commissie, bestaande uit Tom Berkhout, Piet Eichholtz en Dirk Brounen, heeft er voor gekozen te beginnen met een ronde waarin zij kennis en informatie ophalen bij de adviseurs die betrokken waren in het vorige vernieuwingsproces (commissie Frijns en prof. Francke), belangengroeperingen (SEBA, VEH en NVB), deskundigen die betrokken zijn bij canonherzieningsprocedures (zoals…) en gemeente die erfpacht hebben of hadden (Den Haag, Rotterdam en Amsterdam). Een aantal van deze partijen is ook gevraagd een notitie voor de commissie aan te leveren. De SEBA heeft deze notitie al openbaar gemaakt (zie bijlage). Op woensdag 25 februari en 4 maart hebben zij deze partijen uitgenodigd voor een gesprek op neutraal terrein (Utrecht).

Na deze informatieronde zullen zij allereerst reflecteren op de opdracht, hun aanpak bepalen en de begroting opstellen. Op basis hiervan kan worden bezien of de commissie in staat zal zijn de door de gemeente gevraagde adviezen te leveren of op welke punten de commissie verzoekt de opdracht bij te stellen.
Vervolgens zal de commissie het advies gaan opstellen waarbij het nu de verwachting is dat zij tussentijds een eerste concept advies zal opstellen om te spiegelen aan de eerder genoemde partijen. De commissie gaf aan dat het nadrukkelijk niet hun bedoeling is om instemming te vragen maar wel omissies in hun advies op deze manier te voorkomen.

De voorzitter van de commissie, de heer Berkhout, heeft aangegeven wekelijks kort te overleggen met de manager vernieuwing erfpachtstelsel over de voortgang en eventuele dilemma's of vragen waar de grondwaardecommissie tegen aan loopt. Inhoudelijk zal er weinig informatie worden gewisseld, waarschijnlijk zal er op dat punt radiostilte zijn tot het moment waarop het eerste advies gereed is.

Ondersteuning commissie

De commissie heeft besloten zich vooralsnog op 4 manieren te laten ondersteunen. Zij hebben [redacted] (10)(2e), hoogleraar in Nijmegen, gevraagd om juridisch advies en xx (taxateur) om de voorstellen van de commissie te kunnen toetsen aan de praktijk. Deze 2 adviseurs zullen de grondwaardecommissie gedurende de opdracht ondersteunen. Voor het rekenwerk zullen zij gebruik maken van xxxfinancexxx.
Daarnaast wordt op verzoek van de commissie een ambtelijk secretaris ter ondersteuning beschikbaar gesteld. Deze ambtelijk secretaris is gebonden aan vertrouwelijkheid zowel binnen de

gemeente als naar buiten. Om eventuele verdenking op schending daarvan te voorkomen is er voor gekozen geen ambtenaar van Grond en Ontwikkeling te kiezen.

Planning
De commissie heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om eind april het advies gereed te hebben. De commissie gaat er nu vanuit uiterlijk op 1 juli hun definitieve advies te kunnen leveren. In overleg met de commissie wordt er naar gestreefd het advies voor de laatste raadscommissie (24 juni) beschikbaar te hebben. De commissie zal nagaan of dit mogelijk is, zij zou het advies dan in de raadscommissie kunnen toelichten. Het advies wordt in dat geval gelijk openbaar en rechtstreeks beschikbaar gesteld aan de raadscommissieleden. Er is dan geen tijd om een bestuurlijke reactie voor te bereiden. Deze volgt na het zomerreces.
Doordat de commissie niet eind april maar 2 maanden later haar advies uitbrengt is het niet meer mogelijk om de AB de inspraak in te brengen voorafgaand aan het reces. Invoering van het stelsel in de zomer van 2016 staat nog nier onder druk. As het advies niet voor het reces zou worden gepresenteerd dan zou dat tot een grotere vertraging leiden.

Tarief, budget en opdrachtverlening
De commissieleden Tom Berkhout en Piet Eichholtz hebben een tarief van € 1.600 per dagdeel. Dit betreft een officieel tarief van de Universiteiten Nyenrode en Maastricht. Het tarief van Dirk Brounen HOEZO? is waarschijnlijk gematigder maar in overleg met de commissie is gevraagd of een aanneemsom mogelijk is. Ook is aangegeven dat het voor de gemeente belangrijk is dat de facturering dan via de universiteit geschiedt en dus niet op persoonlijke titel of op een commercieel bedrijf. Hier is positief op gereageerd. Op dit moment is nog niet bekend om welk bedrag het dan gaat, voor de commissie is vooralsnog een budget gereserveerd van € 200.000 zal zijn. Daarnaast zullen er nog kosten voor juridisch advies en ondersteuning worden gemaakt.

Het BT wordt gevraagd:
- Kennis te nemen van het tarief van de grondwaardecommissie
- Akkoord te gaan met het verlenen van de opdracht aan de commissie met als herijkingsmoment de aanpak en begroting zoals die begin maart nog door de commissie zal worden opgesteld
- Grond en ontwikkeling opdracht te geven om de opdrachtverlening richting de commissie administratief vorm te geven
- In het college melding te maken van de opdrachtverlening aan de commissie en de tarieven van de leden van de commissie.

Introductie commissie
Voorgesteld wordt om de commissie na 18 februari, nadat het BT kennis heeft genomen van deze notitie, bekend te maken door de publicatie van een persbericht. (Zie bijlage). De commissie heeft op dit moment geen behoefte aan een persconferentie.
De commissie heeft niet gevraagd om een kennismaking met (één van de leden van) het bestuurlijk team.

Het bt wordt gevraagd
- of zij die met de commissie zou willen kennis maken, we zullen de commissie dan vragen om dit in te passen.
- In te stemmen met het persbericht en dit te publiceren op vrijdag 20 februari

In de bijlage is een concept persbericht bijgesloten.

PERSBERICHT
IK VIND HET PERSBERICHT NOG WAT TE BEKNOPT EN WE MOETEN DIT NATUURLIJK VOOR DONDERDAG OOK HEBBEN AFGESTEMD MET DE COMMISSIE.
ONDERWERPEN DIE IK ZOU LATEN TERUGKOMEN (maar ook ik ben niet zo van de persberichten)

- Citaat wethouder "blij met de commissie"
- Citaat commissie " vereerd met de opdracht"
- Korte beschrijving van de opdracht
- Introductie van de 3 leden
- Iets over de aanpak, onafhankelijkheid en planning
-

Het college van burgemeester en wethouders heeft prof. Tom Berkhout, prof. Piet Eichholtz en prof. Dirk Brounen gevraagd te adviseren over de methode van grondwaardebepaling. Dit advies is nodig voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht.

<ik stel voor hen zelf twee of drie zinnen aan te laten leveren voor het persbericht>
Tom Berkhout is hoogleraar vastgoed aan de Nyenrode Business Universiteit. Tot zijn specialisaties behoort taxatiestandaarden van vastgoed.

Piet Eichholtz

De commissie is vereerd het college te mogen adviseren over deze ingewikkelde en gevoelige materie. Voor 1 juli 2015 zal de commissie haar advies leveren.

<ik zou niet zo goed weten wat je meer wilt melden in een dergelijk persbericht>