Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie

Memo (beperkt kabinet)

Aan Het college van B&W
Van Directeur OGA (behandelend ambtenaar [redacted]
Kopie aan -

Datum 30 januari 2014
Kenmerk 2014-1214
Onderwerp Opdrachtformulering Grondwaardebepaling bestaande woningbouw

---

Ten behoeve van de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden voor particuliere koopwoningen heeft het college van B&W op 28 januari j.l. gevraagd om een opdrachtformulering voor een externe commissie van gerenommeerde experts. Deze experts wordt verzocht na te gaan op welke wijze de grondwaarde voor bestaande woningen op erfpacht bepaald kan worden. Op basis van deze grondwaarde wordt vervolgens, op het transactiemoment en met behulp van het canonpercentage, de canon bepaald in het nieuw voorgestelde systeem. In dit memo treft u de opdrachtformulering aan alsmede de voorgestelde experts en de planning.

Voorgestelde opdrachtformulering:
In de voorstellen voor de vernieuwing van de erfpachtvoorwaarden wordt de canon op het moment van transactie vastgesteld aan de hand van de actuele grondwaarde. Het College van B&W heeft in de zomer van 2013 de heren Francke en Frijns gevraagd een advies uit te brengen hoe op basis van de grondwaarde de actuele canon kan worden bepaald (het canonpercentage). Francke en Frijns hebben in hun advies (september 2013) de grondwaarde als een gegeven beschouwd. Het College wil graag ook een advies over de methode om de grondwaarde te bepalen van bestaande erfpachtrechten voor woningbouw.
De te bepalen grondwaarde(methode) moet aansluiten op de uitgangspunten voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals deze op 3 juli door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Voorstel is om de volgende vragen voor te leggen:

1. Welke methode adviseert u om te gebruiken ter bepaling van de grondwaarde van een woning op een bestaand erfpachtrecht ~~zoals deze wordt genoemd als een gegeven in het advies van Francke en Frijns~~. De te bepalen grondwaardemethode moet aansluiten op de voorstellen voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals deze op 3 juli 2013 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).

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

~~1.De actuele marktwaarde, de prijs waarvoor de woningen van eigenaar veranderen, inclusief het feit dat het erfpacht betreft, is hierbij het uitgangspunt. Het gaat niet om grondwaarde bij eerste uitgifte in erfpacht / nieuwbouw.~~

~~1.~~2. 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.

3. 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. De commissie wordt gevraagd een advies te geven over de rekenformule waarin het eerdere advies over het canonpercentage wordt betrokkken.

~~3.Is het mogelijk met de door het College voorgestelde formule (grondslagen onder en boven drempel en eventueel tweede drempel) een canongrondslag te bepalen die recht doet aan de door de commissie geadviseerde grondwaarde. En leidt de formule tot overwegend hogere of overwegend lagere grondwaarde?~~

~~5.~~4. Hoe verhoudt de grondwaarde geadviseerd door de commissie van experts zich tot
a. de gemeentelijke aanbieding voor bestaande erfpachtrechten in het huidige stelsel en
b. de ~~uitkomsten~~ taxaties van de drie externen bij ~~CHET~~-procedures canonherziening einde tijdvak zoals ~~op basis van~~in het huidige stelsel?

~~6.~~5. Hoe beoordeelt de commissie de tot nog toe ambtelijk ontwikkelde invulling(en) en de mogelijke alternatieve methode van ~~grondwaardebepaling~~canonbepaling ~~,~~op basis van een ~~de~~ buurtquote of de vaste m² prijs per buurt in relatie tot de geadviseerde grondwaardemethodiek en de vernieuwingsvoorstellen~~ waarbij de canon wordt bepaald op het transactiemoment~~?~~.~~

Daarbij wordt de commissie gevraagd om in eerste instantie, onafhankelijk van de huidige praktijk, de 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.

De commissie zal de op 3 juli door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten ontvangen, de aanvullende brief van het College van 11 november en de nog vertrouwelijke College voorstellen voor de formule (evenals alternatieven). Daarnaast wordt het Grondprijsbeleid 2014, Rekenkamerrapport over de CHET-procedure van 2012 en recente taxatierapporten overlegt indien ook vraag 4 aan de commissie wordt voorgelegd.

OGA advies
Het is ook mogelijk OGA de vergelijking te laten maken tussen huidige methode (Grondprijsbeleid en drie externen bij CHET-procedure) en de voorgestelde formule. De commis-

sie van experts hoeft zich dan niet te laten leiden door de huidige praktijk. Zeker omdat het nieuwe voorgestelde systeem op meerdere aspecten anders is, is een methode van grondwaardebepaling passend bij het nieuwe systeem daarom gewenst. Deze methode hoeft niet overeen te stemmen met de huidige methode van de gemeente of drie externen.
Er is een risico dat de huidige werkwijze van de gemeente en de externe procedure direct betrokken wordt bij het advies. Het advies wordt dan meer een beoordeling/aanpassing van de bestaande werkwijzen en wellicht minder objectief. Terwijl het moment van canonaanpassing tussen het oude het voorgestelde systeem heel verschillend zijn, eens in de 50 jaar en het transactiemoment, en een reden kan zijn dat een andere wijze van grondwaardebepaling geoorloofd is.
Bovendien is de methode van de externen bij een CHET-procedure afhankelijk van de samenstelling van de commissie die benoemd wordt in zo'n CHET-procedure. De methode verschilt vaak per commissie. Dat maakt een vergelijking lastig en arbeidsintensief.
Het oordeel van de commissie over de in het verleden door deskundigen gehanteerde methoden zal ook niet direct leiden tot een andere taxatiepraktijk. Het uiteindelijke, definitieve oordeel over de deugdelijkheid van taxatierapporten blijft aan de rechter voorbehouden.

Mogelijke commissieleden

Prof. dr. [redacted] hoogleraar economie aan de Universiteit van Cambridge
Hij is voormalig directeur Centraal Planbureau. Hoog aangeschreven, en bekende, wetenschapper in Nederland en daarbuiten. Is mede-auteur van Stad en Land waarin de grondwaarden van Nederland zijn onderzocht. En hij is bekend met precaire en media gevoelige projecten.

Prof. dr Jean Frijns, hoogleraar emeritus Financiering en beleggingen, Vrije Universiteit.
Hij is voormalig directeur van het ABP, is medeauteur van het advies voor het canonpercentage en is medeauteur van het rapport dat de gang van zaken rond de nationalisatie van SNS onderzocht.

ir. [redacted] directrice / oprichtster SEARCH
Zij is directrice/oprichtster van SEARCH, in 20 jaar tijd is deze gegroeid van een eenmanszaak tot een vooraanstaand adviesbureau op het gebied van milieu en vastgoed met circa 260 werknemers. Zij is auteur van verschillende boeken op het gebied van duurzaam ondernemen/bouwen en was ondernemer van het jaar in 2000.

Het is te overwegen juist wel of niet een jurist onderdeel te maken van de commissie. Zonder jurist krijgt de commissie wellicht commentaar dat er bij de bepaling van de grondwaarde te weinig rekening is gehouden met het juridische aspect van erfpacht. Met een jurist kan het ook weer een hele juridische invalshoek krijgen, inclusief verwijzingen naar jurisprudentie naar bestaande praktijk.

<u>Alternatieven of ondersteuning (bijvoorbeeld juridisch)</u>

Prof.ir. [redacted] decaan faculteit Bouwkunde TU Delft

Zij heeft 25 jaar als ontwikkelaar gewerkt bij grote ontwikkelaars (onder andere MAB en OVG). Ervaren vastgoeddeskundige, wellicht wel minder ervaren op het gebied van erfpacht en woningbouw.

Prof. dr. Marc Franke, professor Real Estate Valuation aan de Universiteit van Amsterdam

Hij is de schrijver van het 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.

[redacted] MRICS, Directeur Retail Nederland bij Vastned

Tot 2014 was zij directeur van Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars. Daarnaast is zij bestuurslid van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nederland. Dit is een vooraanstaande internationale organisatie die onder andere waarderingscriteria opstelt.

Prof. dr.ir. [redacted] hoogleraar Publiek Opdrachtgeverschap TU Delft en partner Brink Groep

Zij is gespecialiseerd in geïntegreerde contracten, vernieuwing en kwaliteitssturing in de bouw en beheer van de bestaande vastgoedvoorraad. Bovendien heeft de Brink Groep veel verstand van bouwkosten. Voor de Tijdelijke commissie Huizenprijzen van de Tweede kamer is zij medeauteur van verschillende onderzoeken. Deze onderzoeken lagen ten grondslag aan de bevindingen van de commissie.

mw. prof. mr. [redacted] hoogleraar bouwrecht TU Delft

Zij heeft veel verstand van erfpacht en is betrokken geweest bij de opstelling avn de Algemene Bepalingen 2000. Zij is onder andere lid geweest van de VROM-raad. De commissie "advisering uitvoering erfpachtbeleid Staatsbosbeheer" is naar haar vernoemd en deze heeft het adviesrapport "Groene Erfpacht in Balans" in 2009 opgeleverd. Zij is daardoor, en doordat zij betrokken was bij het opstellen van de AB2000, wellicht wel "besmet" met de huidige systemen van depreciatie. Nadeel kan zijn dat ze zich beroept op jurisprudentie en wellicht minder goed loskomt van de huidige praktijk terwijl het voorgestelde systeem op fundamentele punten anders is.

Prof. dr. [redacted] hoogleraar Regional Economics, VU Amsterdam

Hij is medeauteur van Stad en Land en voornamelijk verantwoordelijk voor de bepaling van het grondwaardeonderzoek voor deze studie.

Prof. [redacted] professor emeritus London School of Economics and Political Science

Internationaal hoog aangeschreven op het gebied van grondmarkten en regionale economie. Wellicht is aanwijzen van een Engelsman handig om een advies totaal onafhankelijk van de huidige praktijk te waarborgen.

Planning

Onderstaand wordt de kortst mogelijk doorlooptijd beschreven in het geval alle betrokkenen direct beschikbaar zouden zijn
Week 1 (4 februari - 11 februari) – Instelling commissie, uitzetten en toelichten opdracht
Week 2 tot 6 (11 februari – 13~~8~~ maart) – Commissie stelt advies op desgewenst met inschakeling van een externe rapporteur
Behandeling advies in College: 25 maart.

Als de vergelijking van de huidige werkwijze en de voorgestelde formule door het OGA wordt uitgevoerd wordt de doorlooptijd voor de commissie twee weken korter en wordt de planning aangevuld met werkzaamheden voor het OGA in de weken 5 tot 6.

Risico's

- Het grondprijsbeleid is gebaseerd op de residuele grondwaarde methodiek. Bij een advies dat sterk afwijkt van deze methodiek kan dit ook gevolgen hebben voor het recent vastgestelde gemeentelijke grondprijsbeleid;
- De commissie van experts wordt gevraagd naar de methode die het best gebruikt kan worden om de grondwaarde te bepalen bij bestaande erfpacht. Het risico is dan dat de huidige werkwijze van de gemeente en de procedure met drie externen betrokken wordt bij het advies en dat het advies vooral een beoordeling/aanpassing wordt van de bestaande werkwijzen. Daarmee zou het advies moeilijk te vergelijken zijn met de door het college voorgestelde formule in het nieuwe systeem.
- Grondwaardebepaling is geen "zuivere wiskunde". De Commissie zal een methode vaststellen maar dat is niet de enig mogelijke methode. Er zal altijd discussie blijven bestaan over de gekozen methode en de uitkomsten van de toepassing van de methode. Er zullen altijd subjectieve aspecten zijn.
- Ongeacht of de vernieuwing van het erfpachtstelsel doorgang vindt, kan het advies van de experts een mogelijk onbedoelde rol gaan spelen in de toekomstige uitvoering van het erfpachtstelsel of aanpassingen daarvan.
- De commissie van experts slaagt er niet in binnen de aangegeven planning haar advies te geven waardoor de beslissing over de canonfomule zo lang wordt opgehouden dat er onvoldoende tijd resteert een goed referendumcampagne te voeren.