01482

To: 5.1.2e 2(5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 1 5.1.2e
Sent: Wed 1/14/2015 1:01:09 PM
Received: Wed 1/14/2015 1:01:10 PM

5.1.2e ,

Dank voor je aanpassingen in de opdracht grondwaardecommissie, ik heb hier en daar nog wat gewijzigd (niet veel volgens mij). Zie onderstaand.
De wethouder heeft 2 leden van de gwc gesproken, zij zijn beschikbaar. De derde (berkhout) spreekt hij morgenochtend. Als hij 3x ja heeft laat hij ons dat weten waarna we hen kunnen contacten. Houdt dan ook maar rekening met komende week!
Spreekt voor zich dat we hebben uitgelegd dat we eerst proberen helderheid over de opgave en de planning te verkrijgen en dan moet blijken of eind april nog haalbaar zou kunnen zijn. liefst zou ik in januari de commissie spreken zodat in de collegestukken van 10 februari we hierop kunnen aansluiten.
In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen: "*Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht….*".
De gemeente kent een grondprijsbeleid. In het grondprijsbeleid is uiteengezet op welke wijze de gemeente de grondprijzen bepaalt voor nieuwe uitgiftes en bij canonherzieningen einde tijdvak (CHET).
De grondprijzen in de Grondprijzenbrief[1] zijn gebaseerd op voortdurende erfpacht en moeten derhalve worden aangepast om de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen bepalen. Bovendien is de methode van grondwaardebepaling bij bestaande erfpacht niet onomstreden; deskundigen die bij einde tijdvak worden ingeschakeld passen dikwijls andere (hogere) afslagen toe.
Daarnaast is het van belang dat inzicht ontstaat in de wijze waarop die nieuwe prijs kan worden gebruikt bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Voor het beantwoorden van deze vragen wordt een grondwaardecommissie ingesteld.
De opdracht aan deze commissie valt uiteen in de volgende onderdelen:
1)Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?
2)Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid
   a)voor nieuwe uitgiftes?
   b)voor bestaande erfpachtrechten?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?
   - Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?
3)Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
4)Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5)Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
6)Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
7)Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

De uitwerking van het erfpachtstelsel valt uiteen in Algemene Bepalingen en de overstapregeling. Voor het bij de Algemene Bepalingen horende uitgiftebeleid is het advies over de vragen 2 a, 3 en 5 noodzakelijk. De grondwaardecommissie wordt gevraagd in hoeverre het mogelijk is om haar uitwerking zodanig te faseren dat deze antwoorden als eerste beschikbaar zijn.
De commissie wordt gevraagd om haar advies binnen de volgende kaders uit te werken:
- Het advies moet uitvoerbaar zijn en de systematiek moet toekomstbestendig zijn
- Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkeling) in de stad zoals nu ook in het Grondprijsbeleid
- Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap einde tijdvak
- Canon zal in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks worden geïndexeerd.
- De rekenmethode (en de uitkomst) voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.
- De rekenmethode maakt het mogelijk om gelijke gevallen gelijk te behandelen zoals dat van de overheid wordt vereist.
- Bij het advies moet rekening worden gehouden met de fiscale wetgeving

De commissie krijgt nadrukkelijk geen andere kaders mee dan bovenstaande. Ook waar in het Startdocument door de gemeente bestuurlijke randvoorwaarden ten aanzien van het stelsel zijn opgenomen moeten die niet worden beschouwd als onderdeel v382575 kaders voor de grondwaardecommissie. De commissie wordt gevraagd zuiver de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen, het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe bestuurlijke wensen daarmee zijn te verenigen.
Deze opdracht zal met de nog samen te stellen commissie worden besproken voordat deze definitief door het college zal worden

vastgesteld.
De commissie wordt samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, één expert 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 of de waarde van vastgoed
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

Het BT zal een drietal deskundigen benaderen die passen binnen het profiel en van daaruit de commissie samenstellen. De planning is om, na vaststelling van de opdracht door het college, de commissie begin 2015 opdracht te geven met het verzoek om eind april het advies op te leveren.
De commissie kan (desgewenst) ambtelijk ondersteund worden, bijvoorbeeld voor redactie of analyses. Uiteraard is het aan de commissie om hier wel of geen gebruik van te maken.
Het advies van de commissie zal worden gebruikt om het huidige grondprijsbeleid aan te passen van grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht naar grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht.
Daarnaast wordt de commissie in de gelegenheid gesteld om één of meerdereadviseurs in te schakelen. Bijvoorbeeld een taxateur en een erfpachtexpert uit een stad waar op dit moment sprake is van eeuwigdurend erfpacht en een Amsterdamse taxateur. De commissie kan deze adviseurs betrekken bij de totstandkoming van haar advies om de praktische uitvoerbaarheid ervan te borgen.
Een aantal belangenbehartigers (SEBA, VEH) en taxateurs hebben aangegeven de grondwaardecommissie graag van informatie te willen voorzien. De grondwaardecommissie is vrij hiervan gebruik te maken. Desgewenst kan de gemeente de grondwaardecommissie hierbij faciliteren.
Het college zal het advies van de grondwaardecommissie ter bespreking in de vorm zoals door de grondwaardecommissie aangeboden ter bespreking voorleggen aan de raadscommissie.
Het college zal vervolgens op basis van het advies van de grondwaardecommissie, en de gesprekken over het advies met raadscommissie en stakeholders besluiten op welke wijze het advies in het nieuwe erfpachtstelsel wordt verwerkt. Het uitgewerkte erfpachtstelsel zal vervolgens na inspraak ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

---

[1] In de Grondprijzenbrief wordt het grondprijsbeleid van de gemeente toegelicht inclusief bandbreedtes van grondprijzen, of zelfs concrete grondprijsniveaus van locaties.