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 CONCEPT

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, met behulp van het canonpercentage, de canon bepaald in het nieuw voorgestelde systeem (op het transactiemoment). In dit memo treft u de opdrachtformulering aan alsmede de voorgestelde experts en de planning.

Voorgestelde opdrachtformulering:
In het kader van erfpacht 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). In dat advies hebben zij 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.

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 actuele marktwaarde, de prijs waarvoor de woningen van eigenaar veranderen, inclusief het feit dat het erfpacht betreft, is hierbij het uitgangspunt. Het gaat dus niet om grondwaarde bij nieuwbouw.

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 hoeverre komt de door het College voorgestelde formule om de canongrondslag te bepalen overeen met de door de commissie geadviseerde grondwaarde. In het geval

dat deze niet overeenkomt is de vraag of de formule dan tot overwegend hogere of overwegend lagere grondwaarde leidt.

Vervolgstappen nadat het advies van de commissie van experts is uitgebracht:
Nadat het advies beschikbaar is gekomen, is vervolgens de vraag aan OGA om de uitkomsten te leggen naast a. de thans bij de gemeentelijke aanbieding voor bestaande rechten gehanteerde werkwijze en b. de uitkomsten van de drie externen bij CHET-procedures op basis van het huidige stelsel. *Ik mis hier onderstaande pt. 2*
De concrete vragen daarbij zijn:

1. 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 van de drie externen bij CHET-procedures op basis van het huidige stelsel?

2. Hoe groot is de kans op te hoge dan wel te lage grondwaarde/canongrondslag op basis van de canonformule in het nieuwe stelsel als die wordt vergeleken met het advies van de experts?

Het is ook mogelijk de commissie van experts deze vergelijking te laten maken. Het risico is dan dat de huidige werkwijze van de gemeente en de externe procedure direct betrokken worden bij het advies en dat het advies meer een beoordeling/aanpassing wordt van de bestaande werkwijzen. De huidige werkwijze van gemeente en deskundigen is dan van invloed op het advies waardoor het advies minder objectief wordt. Zeker omdat het nieuwe voorgestelde systeem op meerdere aspecten anders is, is een nieuwe methode van grondwaardebepaling passend bij het nieuwe systeem gewenst.
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 per commissie. Dat maakt een vergelijking lastig en arbeidsintentsief.

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. 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.

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.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.

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. 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. 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.

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.

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.

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 4 (11 februari – 4 maart) – Commissie stelt advies op desgewenst met inschakeling van een externe rapporteur
Week 5 tot 6 (4 maart – 18 maart) – OGA vergelijkt het advies met de door het college voorgestelde formule en met de gemeentelijke aanbieding en de canonbepaling door externen in de huidige CHET-procedure.*zie opmerking op pag. 2*
Behandeling advies in College: 25 maart.

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.