Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	Maarten van Poelgeest
Van	[redacted]
Kopie aan	-
Datum	25 september 2013
Kenmerk	2013-12361
Onderwerp	Toelichting verschil tussen gemeentelijk grondprijsbeleid en uiteindelijke canon op basis van gemeentelijke aanbieding of deskundigen

---

Tijdens het overleg afgelopen dinsdag is er verzocht om een nadere verklaring te geven voor het verschil tussen het gemeentelijk aanbieding (op basis van het grondprijsbeleid) en de canon die uiteindelijk wordt vastgesteld voor het opvolgende tijdvak op basis van een gemeentelijke aanbieding of de deskundige taxatie. Rebel heeft voor dit verschil een percentage aangenomen van 15% op basis het Rekenkamerrapport over de gemeentelijke aanbiedingen versus de canonbepaling door deskundigen uit 2012. ("Canonherzieningen einde tijdvak - De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht"). De onderzochte aanbiedingen hebben plaats gevonden in de periode van 2004 tot en met 2008.

In het huidige systeem wordt de canon, net zoals in de voorstellen, op een residuele wijze bepaald. Maar tijdens de canonherzieningsprocedure hebben erfpachters de mogelijkheid de aanbieding van de gemeente te verwerpen. Wanneer de aanbieding van de gemeente wordt verworpen gaat er een procedure in gang waarbij drie deskundigen de canon bepalen. Hierdoor kan de nieuwe canon uiteindelijk afwijken van wat de gemeente heeft aangeboden (naar boven en naar beneden). Hierdoor wijkt de nieuwe canon af van de canon die zou hebben gegolden wanneer erfpachters geen gebruik hadden kunnen maken van de deskundigenprocedure.

De Rekenkamer constateerde dat 40% tot 68% van de gemeentelijke aanbiedingen werden geaccepteerd, gemiddeld genomen noemt het rapport een percentage van 46% (blz. 13 van het bestuurlijk rapport). Uit het door de Rekenkamer gebruikte steekproef (deze is opgevraagd bij Rekenkamer) is gebleken dat de gemiddelde canon zoals die door de gemeente is aangeboden € 1.466 bedroeg. Verder is in het rapport het volgende gemeld:

- De door deskundige bepaalde canon was in 17,7% hoger dan de gemeentelijke aanbieding (en in 82,3% dus lager) (blz. 14 van het onderzoeksrapport).
- Wanneer de canon hoger was dan de gemeentelijke aanbieding, was deze gemiddeld € 163 hoger (blz. 11 van het bestuurlijk rapport)
- Wanneer de canon lager was dan de gemeentelijke aanbieding, was deze gemiddeld € 591 lager (blz. 11 van het bestuurlijk rapport)

De gemiddelde door deskundig vastgestelde canon is € 1.008 ((17,7% x (1.466+163)) + 82,3% x (1.466-591)) op basis van deze gegevens. De gemiddelde uiteindelijke canon is daarmee € 1.219 (46% x € 1.466 + 54% x € 1.008). Het verschil tussen het grondprijsbeleid van de gemeente (de gemeentelijke aanbieding) en de uiteindelijke canon is 16,9% ((1.466-1.219) / 1.466).

Enkele uitschieters naar boven en naar beneden hebben grote invloed op het verschil. Als de twee grootste uitschieters naar beneden en de twee grootste uitschieters naar boven worden weggelaten, is het verschil 14,5%. Dit percentage is bepaald op een database van 92 gemeentelijke aanbiedingen waarbij deskundigen uiteindelijk de canon hebben vastgesteld.

Canonpercentage
Gemiddeld genomen verschilt het canonpercentage van de gemeente en van de deskundigen 1%. Het canonpercentage zorgt daardoor maar voor een verschil van 0,54% tussen het gemeentelijk grondprijsbeleid en de nieuwe canon door gemeentelijke aanbiedingen / deskundige oordeel.

Grondwaarde
Gemiddeld genomen verschilt de grondwaarde van de gemeente en van de deskundigen 25,2%. De gehanteerde grondwaarde zorgt voor een verschil van 13,6% tussen het gemeentelijk grondprijsbeleid en de grondwaarde in de gemeentelijke aanbiedingen / deskundige oordeel.

De twee percentages (0,54% en 13,6%) kunnen niet bij elkaar worden opgeteld om het percentage van 14,5% te krijgen. Dit komt omdat de percentuele verschillen elkaar ook weer versterken. Daardoor is het totale verschil groter dan de twee verschillen bij elkaar opgeteld.

De woningwaarde zoals die door deskundigen zijn gehanteerd en de gemeente zijn niet opgenomen in het databestand van de Rekenkamer. Op basis van een kleine steekproef lijkt het verschil in woningwaarde negatief, dat wil zeggen dat de woningwaarde die de gemeente op basis van het grondprijsbeleid bepaald lager ligt dan het deskundige oordeel.

Het Rekenkamerrapport ziet toe op een periode dat de gemeente nog niet structureel gebruik maakte van de mogelijkheid “hoor en wederhoor” (of die mogelijkheid in zijn geheel niet werd geboden). Nu gebeurd dat wel en zijn rapporten van deskundigen ook beter onderbouwd. Aan de andere kant lijkt de tendens dat meer erfpachters kiezen voor een deskundige procedure en, als het verschil tussen gemeentelijke aanbieding en deskundige oordeel gelijk blijft, neemt het verschil tussen grondprijsbeleid en de nieuwe canon toe.