De commissie grondwaardebepaling

opdrachtformulering in het startdocument

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 bepaald voor nieuwe uitgiftes en voor het bepalen van grondwaardes bij canonherzieningen einde tijdvak (CHET).
De grondprijzen in de Grondprijzenbrief zijn gebaseerd op voortdurende erfpacht en moeten derhalve worden aangepast om de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen bepalen. Daarnaast is het van belang dat inzicht ontstaat in de wijze waarop die nieuwe prijs kan worden gebruikt bij het aanbieden van eeuwigdurende erfpacht aan erfpachters met voortdurende erfpacht. Voor het beantwoorden van deze vragen wordt een commissie grondwaardebepaling ingesteld.

De opdracht aan deze commissie valt uiteen in de volgende onderdelen:

1 Wat is de verschil in waarde tussen eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht zoals die voortkomt uit het gemeentelijk grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes?
   - 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 functie en buurt?
2 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?
3 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
4 Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
5 Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of vooruitbetaalde canon worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
6 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 commissie wordt gevraagd om haar advies binnen de volgende kaders uit te werken:

- Het advies moet uitvoerbaar en nog jaren te gebruiken zijn
- Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkeling) in de stad
- 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.

Deze opdracht zal met de nog samen te stellen commissie worden besproken alvorens 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.

Daarnaast zal aan de commissie een 3-tal adviseurs beschikbaar worden gesteld bestaande uit een taxateur en een erfpachtexpert uit een stad waar op dit moment sprake is van eeuwigdurend erfpacht én een Amsterdamse taxateur. De commissie wordt verzocht om deze adviseurs te betrekken in de totstandkoming van haar advies en de bijdragen van deze adviseurs te gebruiken om haar advies te versterken.

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.

Nadat de commissie definitief advies heeft geleverd zal het College dit advies verwerken in het nieuwe stelsel en het grondprijsbeleid. Op basis daarvan kunnen huidige erfpachters een aanbieding ontvangen om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het College zal het advies van de grondwaardecommissie ter bespreking aanbieden aan de raadsleden, voorzien van een voorstel van het College op welke wijze het advies zal worden verwerkt.

De commissie grondwaardebepaling

2 beslispunten voor het BT

De zoektocht is de afgelopen weken geweest om de opdracht aan de commissie zo helder en eenvoudig mogelijk te beschrijven. Het vraagstuk van de grondwaardebepaling is echter veel complexer en diverser dan dat en het risico bestaat dat in die versimpeling zowel qua verwachtingspatroon als qua uitvoerbaarheid de opdracht onvoldoende goed is beschreven. Het grondprijsbeleid kent tal van segmenten die weer per buurt verschillen en die verscheidenheid zal ook naar voren komen bij de uitwerking die de grondwaardecommissie gaat doen.

1. **De opdracht aan de grondwaardecommissie**

   In de opdrachtomschrijving van de grondwaardecommissie zoals die in het startdocument is opgenomen wordt de commissie gevraagd om een methode uit te werken om het verschil tussen voortdurend een eeuwigdurend te kunnen bepalen, de “x”. De commissie wordt daarmee niet gevraagd om de beste methode van grondwaardebepaling te geven (zoals dat was opgenomen in het coalitieakkoord en het concept PVA van 7 oktober).
   Daarmee spreekt de commissie zich ook niet uit over de huidige methode van grondwaardebepaling in het huidige voortdurende stelsel. Het huidige grondprijsbeleid is het uitgangspunt en dat betekent concreet dat bij een overstap de gemeente de huidige grondwaarde bepaald op basis van het geldende grondprijsbeleid en deze vervolgens met de “x” van de commissie vermeerderd. Hieronder schematisch weergegeven:



   Opdracht verder toespitsen
   Aan het bepalen van de huidige waarde (de A) door de gemeente zijn een aantal nadelen verbonden waarbij de grondwaardecommissie een rol kan spelen om deze nadelen (deels) te ondervangen.

   Het belangrijkste discussiepunt met erfpachters in het huidige stelsel is dat er bij CHET’s vrijwel altijd discussie ontstaat over de gemeentelijke waardebepaling. Dit komt doordat de aanbieding van de gemeente in de ogen van de erfpachter door de gemeente wordt gedaan waar de gemeente haar belang voorop stelt. Veelal wordt dit gevolgd door een deskundigencommissie die vaststelt dat de gemeentelijk bepaalde waarde te hoog is en naar beneden toe moet worden bijgesteld. Dit voedt het beeld bij erfpachters dat de gemeente grondwaarden vaststelt met het belang zo veel mogelijk geld bij de erfpachters op te halen.
   Gemeente en deskundigen, en ook deskundigen onderling, zijn het in veel gevallen niet eens over de verschillende uitkomsten. De verschillen hebben met name betrekking op welke afslagen er gehanteerd moeten worden.
   Een vergelijkbare discussie als met de CHET’s zal ontstaan op het moment dat een erfpachter overstapt van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht. De aanbieding van de gemeente aan de erfpachter kan op dezelfde wijze als te hoog en in het voordeel van de gemeente worden

getypeerd door de erfpachter. In feite is de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend vergelijkbaar met een vervroegde CHET.
Om meer draagvlak te creëren bij de erfpachter kan de grondwaardecommissie gevraagd worden naast het advies over de x ook een advies uit te brengen over de huidige waarde van het voortdurend recht van erfpacht. Dit bevordert de overstap en invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Bij nieuwe uitgiftes waar de gemeente op basis van hetzelfde grondprijsbeleid de grondwaarde bepaalt, speelt dit veel minder. Afnemers van de grond gaan wel of niet akkoord met de prijs, de markt bepaalt de waarde. Bovendien volgt de gemeente in het geval van een tender op prijs de Europese mededeling ter voorkoming van staatssteun en is de concrete grondprijs op basis van het beleid irrelevant geworden (onafhankelijk van het feit of de geboden prijs hoger of lager is dan het grondprijsbeleid).

De grondwaardecommissie voor bestaande erfpachtrechten laten adviseren over de A?
In een situatie waarin erfpachters overstappen van het huidige naar het nieuwe stelsel komt bij iedere overstap de waardebepaling van de huidige erfpachtrechten (net zoals bij CHET's) aan de orde alvorens die kan worden verhoogd met het door de commissie bepaalde percentage. En dat betekent dat op dat moment dezelfde discussie met de erfpachters is te verwachten als op dit moment bij de CHET's. Overwogen kan worden om dit probleem te verkleinen door de grondwaardecommissie een rol te geven in het bepalen van de huidige waarde van reeds uitgegeven rechten (dus niet van nieuwe uitgiftes).

De eerste vraag zoals nu opgenomen in de opdrachtformulering aan de commissie zou dan voorafgegaan worden door de volgende vraag:

- Met welke methode kan de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht (bestaande rechten) worden bepaald (de A in de afbeelding). Een verdiepende vraag aan de commissie zou dan nog kunnen zijn om op basis daarvan ook de feitelijke waarderingen vast te stellen.

Voordelen
Dit heeft als groot voordeel dat de gemeente een door deskundigen gevalideerde aanbieding opstelt bij de overstap vanuit het voortdurende naar eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit neemt het bezwaar van erfpachter weg dat de gemeente als belanghebbende zelf de prijzen bepaalt. Bovendien is het efficiënter in de doorlooptijd en verkleint dit de ruimte die deskundigencommissies hebben bij de waardebepaling.
Een voordeel is ook dat het advies van de grondwaardecommissie de status van een leidraad kan krijgen bij de deskundigencommissies die bij CHET-procedures worden ingesteld. Dit vergroot de kans dat grondwaardebepalingen van de gemeente en deskundigen meer op één lijn komen.
Het niet volgen van het advies van de grondwaardecommissie zullen deskundigen goed moeten kunnen motiveren.
De commissie Frijns heeft in haar advies een aantal verbeterpunten gegeven voor de methode van grondprijsbepaling van huidige erfpachtrechten. In de recente Grondprijzenbrief 2015 is aangegeven dat deze verbeterpunten nog niet zijn verwerkt maar dat het advies van de nieuwe commissie hiervoor zal worden afgewacht. Door de grondwaardecommissie te vragen deze punten nu mee te nemen hoeft er niet tweemaal kort op elkaar een grondprijsbeleidwijziging plaats te vinden.

Nadelen
Het nadeel is evenwel dat de grondwaardecommissie mogelijk tot een andere systematiek of andere uitkomsten komt waarmee het huidige grondprijsbeleid ter discussie zou kunnen komen te staan en de bewegingsvrijheid van de gemeente beperkt en negatief uitpakt in de beeldvorming.

Zowel waar het gaat om de overstap naar het nieuwe stelsel, de CHET's en bij nieuwe uitgiftes. Dit risico wordt als klein ingeschat omdat

- grondwaardebepalingen bij CHET's in de afgelopen jaren zijn gevalideerd doordat deze zijn geaccepteerd door de erfpachter en doordat de deskundigen deze hebben gevalideerd.
- ook de commissie Frijns een residuele benadering voor het bepalen van grondwaardes bij bestaande uitgiftes een goede methode vond. De verwachting is dat ook de nieuwe commissie de residuele systematiek zal hanteren.
- grondwaardebepalingen bij nieuwe uitgiftes zijn gevalideerd door de markt, zeker als het om tenders gaat. Als de prijzen te hoog zouden zijn zou het niet tot uitgiftes hebben geleid.

Een door de commissie geadviseerde methode om de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht of concrete prijsniveaus (voor bestaande rechten) te bepalen hoeft overigens geen effect te hebben op nieuwe uitgiften. Doormiddel van tenders heeft de gemeente daar zelf de regie over de grondwaarde, die de basis van canon en afkoopsom het erfpachtrecht vormt, dit kunnen bijvoorbeeld tenders zijn die selecteren op de hoogste prijs die de markt wil betalen of een vaste prijs die de gemeente bepaalt heeft en bijvoorbeeld een selectie op concept.
Daarnaast is de verwachting dat de commissie in haar advies uit zal komen op een residuele benadering die niet hoeft te leiden tot aanpassing van de wijze waarop de gemeente nieuwe kavels uitgeeft. In de vorige commissie werd geen enkele discussie gevoerd over de methode; de residuele grondwaardemethodiek.

Gevraagd besluiten

De vraag aan het BT is om aan te geven wat haar voorkeur heeft ten aanzien van de grondwaardebepaling bij voortdurende erfpachtrechten van bestaande rechten:

- **Optie 1:** de gemeente bepaalt de grondwaarde (A) op het moment van overstap op basis van het grondprijsbeleid en past deze vervolgens naar eeuwigdurend aan met de door de grondwaardecommissie bepaalde "X".
- **Optie 2:** de grondwaardecommissie neemt in haar advies naast het bepalen van de "X" de methode van de bepaling van de grondwaarde (A) mee.

Daarnaast wordt het BT gevraagd of het wenselijk is om, als voor optie 2 gekozen wordt, de opdracht verder te concretiseren met de volgende opdracht:

- De afkoopsommen per m² voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht exact te bepalen uitgesplitst naar buurt en bestemming.

2. De samenstelling van de commissie

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

Daarnaast wordt voorgesteld (mede naar aanleiding reacties in de dwarskijksessie) om de commissie een 3-tal adviseurs beschikbaar te stellen bestaande uit een taxateur en een erfpachtexpert uit een stad waar op dit moment sprake is van eeuwigdurend erfpacht én een

Amsterdamse taxateur. De commissie wordt verzocht om deze adviseurs te betrekken in de totstandkoming van haar advies en de bijdragen van deze adviseurs te gebruiken om haar advies te versterken. De veronderstelling is dat daarmee het advies praktischer toepasbaar zal zijn en al deels op uitvoerbaarheid zal zijn getoetst.

In een eerder stadium was de gedachte om vanwege de continuïteit een lid uit de vorige grondwaardecommissie op te nemen in de nieuwe commissie. Bij nader inzien wordt toch geadviseerd een geheel nieuwe commissie samen te stellen met vooraanstaande persoonlijkheden op het gebied van het waarderen van vastgoed.

Op basis van bovenstaande criteria wordt voorgesteld de volgende drie personen uit te nodigen om zitting te nemen in de grondwaardecommissie:



Prof. dr. T. Berkhout MRE MRICS, professor Real Estate bij de Nyenrode Business Universiteit.

Vooraanstaand persoon op het gebied van taxeren en taxatiestandaarden. Hij verricht onderzoek op het gebied van onder andere waarderen, investeringsbeslissingen,
vastgoedmarkten en fiscale aspecten van vastgoed. Op deze terreinen heeft hij veel artikelen gepubliceerd en boeken geschreven. Bovendien heeft hij zijn bijdrage geleverd aan internationale taxatie standaarden voor vastgoed ten behoeve van belastingen. Tom Berkhout zou een goede aanvulling voor de commissie zijn omdat hij allereerst veel kennis heeft van het waarderen van vastgoed, daarnaast alom gewaardeerd en gerespecteerd vanwege zijn kennis en verbaal zeer vaardig. Hij zal zeker in staat zijn een advies publiek toe te lichten en te verdedigen en is daarmee een goede voorzitter.



Prof. dr. D. Brounen, professor Real Estate Tilburg School of Economics and Management
Vooraanstaand persoon op het gebied van onderzoek naar de waarde van vastgoed.
Zijn onderzoek richt zich op de financieel economische vraagstukken binnen de vastgoedmarkt. Daarnaast werkt hij bij TiasNimbas Business School. In de academische wereld alom bekend en gewaardeerd voor zijn onderzoek.
Dirk Brounen heeft zich met zijn onderzoek verdiept in commercieel vastgoed en verricht naar de waarde van vastgoed onderzoek op basis van statistische methodes. Daarmee is zijn onderzoek heel objectief. Hij zou een aanvulling voor de commissie kunnen zijn door het inbrengen van zijn kennis van het waarderen van commercieel vastgoed op basis van statistische methodes.



Prof. dr. P. Eichholtz, Professor of Real Estate Finance Universiteit Maastricht
Vooraanstaand persoon op het gebied van woningmarkten. Hij heeft verschillende internationale publicaties en (inter)nationaal adviseur voor bedrijven en overheid. Hij is vooral bekend door de Herengrachtindex welke (inter)nationaal gezien veel aandacht heeft gekregen en nog steeds krijgt. Piet Eichholtz is bekende persoonlijkheid op het gebied van het waarderen van woningvastgoed. Hij zou een goede aanvulling zijn van de commissie om kennis in te brengen over de waardering van woningen.

Mocht één van deze personen geen zitting willen of kunnen nemen dan volgt hieronder een lijst met goede alternatieven:

- (10)(2e) nd
- Prof. dr. **M. Francke**, 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.
  Marc Francke is een aanvulling voor de commissie omdat hij goed bekend is met het waarderen van Amsterdams woonvastgoed op basis van gedegen statistische methodes. Bovendien heeft hij kennis van erfpacht en kan hij kennis inbrengen over het bepalen van het canonpercentage.
- (10)(2e)

Leden uit de vorige grondwaardecommissie

- Prof. dr. **J. 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. Hij zat de vorige commissie voor en kan wellicht zorg dragen voor continuïteit van het advies en zorgen dat het advies ook breed wordt gedragen. Jean Frijns geniet een breed aanzien en is uitstekend in het bouwen van bruggen tussen verschillende disciplines en personen. In de vorige commissie was hij daarmee een uitstekende voorzitter. Hij is in staat ook een advies te produceren wanneer leden in de commissie niet direct op een lijn zitten.
- (10)(2e)

Daardoor heeft hij oog voor het effect hoe individuen aankijken tegen erfpacht en het effect daarvan op de waarde.

Gevraagd besluit

Het BT wordt gevraagd in te stemmen met:

- Het samenstellen van een commissie uit 3 leden, en de wethouder grondzaken te vragen om daarvoor in eerste instantie de volgende personen te benaderen: Berkhout, Brounen en Eicholtz. En de heren (10)(2e) Francke en (10)(2e) als goed alternatief te beschouwen in geval de beoogde personen niet beschikbaar zouden zijn.
- Het benaderen van een drietal adviseurs ter ondersteuning van de commissie grondwaardebepaling teneinde de focus op de uitvoerbaarheid te vergroten en hiervoor te vragen: een taxateur en een erfpachtexpert uit een stad waar op dit moment sprake is van eeuwigdurend erfpacht (Rotterdam en Den Haag) én een Amsterdamse taxateur.