Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

03. kabinet bijlage
Samenstelling grondwaardecommissie

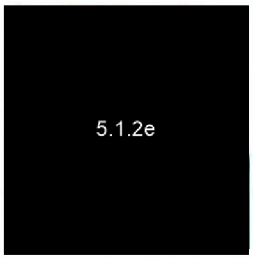
De commissie wordt samengesteld uit een voorzitter, één experts op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De selectiecriteria voor de commissieleden zijn:

- 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 aan te bieden 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 geadviseerd om deze adviseurs te betrekken in de totstandkoming van haar advies om de uitvoerbaarheid van het advies te garanderen. De veronderstelling is dat daarmee het advies praktischer toepasbaar zal zijn.

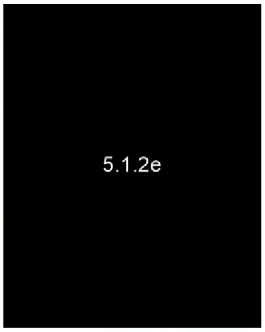
In een eerder stadium was de gedachte om vanwege de continuïteit een lid uit de vorige grondwaardecommissie op te nemen in de nieuwe commissie. Bij nader inzien wordt toch geadviseerd een geheel nieuwe commissie samen te stellen met vooraanstaande persoonlijkheden op het gebied van het waarderen van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

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

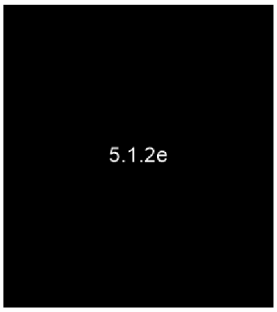


Prof. dr. T. Berkhout MRE MRICS, professor Real Estate bij de Nyenrode Business Universiteit.

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.

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

- 5.1.2e
  5.1.2e heeft verschillende boeken en publicaties op zijn naam staan over het waarderen van vastgoed. Hij is alom bekend en erkend in de vakwereld.

- 5.1.2e
  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.
  5.1.2e 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.

- 5.1.2e

5.1.2e is eveneens sterk in statistische analyses maar is bovendien niet alleen bekend met het waarderen van vastgoed maar ook met het waarderen van grondwaarden. Het onderzoek Stad en Land heeft in de vakwereld veel bekendheid gekregen en de analyses erachter zijn mede van hem afkomstig.

Leden uit de vorige grondwaardecommissie

- 5.1.2e

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.

5.1.2e 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.

- 5.1.2e

5.1.2e heeft een naam omdat hij directeur van het Centraal Planbureau is geweest. Hij heeft een duidelijke mening en weet ook andere van zijn mening te overtuigen.

- 5.1.2e

Hij maakt deel uit van de directie van het OTB. Het OTB is gespecialiseerd in onafhankelijk onderzoek, onderwijs en advies op het gebied van wonen, bouwen en de gebouwde omgeving. Zijn centrale werkveld is het grondbeleid, mede in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Hij is betrokken geweest bij talloze onderzoeksprojecten in de praktijk. Voorbeelden hiervan zijn onderzoek rond financiële onderbouwing van stedelijk vernieuwingsbeleid en de evaluatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5.1.2e combineert zijn kennis van het gemeentelijk grondbeleid en de nationale wetgeving daarover met zijn kennis van het waarderen van vastgoed en over erfpacht. Daardoor heeft hij oog voor het effect hoe individuen aankijken tegen erfpacht en het effect daarvan op de waarde.