Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: vragen van grondwaardecommissie
Datum: dinsdag 24 maart 2015 17:57:55
Bijlagen: RE Te bestuderen stukken voor de volgende vergadering met [redacted].msg
Prioriteit: Hoog

[redacted],
Zie de concept mail in de bijlage, deze is nog niet verzonden. Kan je me laten weten of je akkoord bent, vooral met het meesturen van twee vertrouwelijke B&W flappen?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
[redacted]

[redacted]

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Te bestuderen stukken voor de volgende vergadering met [redacted]
Bijlagen: memo 10 voorbeelden CHET.doc; Vragen aan gemeente A'dam nav notite + antwoorden.docx; 141 Voorblad kantoorruimte 100% 6laags TOP model.pdf; 01 Stichtingskosten beleid commercieel 2015.xls; Vraag over wel of niet proceduren nav taxatierapporten.docx; College van B&W Flap_2.doc; College van B&W Flap.doc

[redacted],

In de bijlage de antwoorden op de gestelde vragen en de gevraagde memo. De vraag waarom de gemeente nauwelijks gerechtelijke procedures start naar aanleiding van deskundigenrapporten CHET wordt ook in een apart document beantwoord.

Daarnaast stuur ik twee collegestukken mee die strikt vertrouwelijk zijn. In deze stukken wordt uitgebreid ingegaan op de taxatierapporten van deskundigen en de opmerkingen die de gemeente maakt op deze rapporten.

En de volledige namen van mijn collega's inclusief titels:

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 maart 2015 13:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Te bestuderen stukken voor de volgende vergadering met [redacted]

Hoi [redacted]
Zou jij punt 3 naar mij kunnen opsturen?

Alvast bedankt

Vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaris Grondwaardecommissie

GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

ProjectManagement Bureau

[redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 maart 2015 14:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Te bestuderen stukken voor de volgende vergadering met [redacted]

1. SBV Ankum cs
2. ASRE Vaststellen canonpercentages
3. Opvragen bij [redacted] Memo Adviescommissie woningen op erfpacht, dd 4 maart 2014, 2014-2632 (heeft hij in zip toegezonden, maar krijg ik niet naar jou verzonden, te groot!)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Adviescommissie grondwaarde woningen op erfpacht
Van	Bureau Erfpacht
Kopie aan	-
Datum	4 maart 2014
Kenmerk	2014-2632
Onderwerp	10 voorbeelden canon herziening einde tijdvak

Hieronder staat tien voorbeelden van een canonherziening procedure einde tijdvak (CHET) kort weergegeven. Omdat er relatief weinig recente CHET-dossiers zijn waarbij er zowel een gemeentelijke aanbieding is als een extern oordeel beperken de voorbeelden zich tot de stadsdelen Zuid, Oost en West.

Inhoud

1. Korte toelichting op de procedure (1. gemeentelijke aanbieding, 2. externe procedure)
2. Beschrijving 10 voorbeelden (inclusief gehanteerde parameters, marktwaarden, stichtingskosten, grondquote, depreciatie, canonpercentage, andere afslagen, andere parameters)

1. Korte toelichting op de procedure

Drie à vier jaar voor het einde van het tijdvak doet de gemeente een aanbieding voor de vaststelling van de nieuwe canon in een volgend tijdvak wanneer op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn. Bij oudere bepalingen wordt direct een commissie van drie externen aangewezen om de canon te bepalen.

Wanneer de gemeente een aanbieding heeft gedaan, heeft de erfpachter de keuze om de gemeentelijke aanbieding te accepteren of de canon vast te laten stellen door een externen-commissie. De commissie bestaat uit één externe die aangewezen wordt door de gemeente en één externe die wordt aangewezen door de erfpachter. Gezamenlijk benoemen de twee externen een derde externe. De externen-commissie stelt een taxatierapport op dat geldt als bindend advies. De gemeente en de erfpachter zijn dus gebonden aan dit taxatierapport. Ook wanneer de gemeente geen aanbieding heeft gedaan, zoals in het geval van oudere Algemene Bepalingen, is het oordeel van de drie externen bindend.

In enkele juridische procedures hebben erfpachters het taxatierapport van de externen aangevochten. De rechter toets het rapport dan marginaal. De rechter heeft in verschillende procedures rapporten vernietigd op grond van geen of te weinig onderbouwing en omdat er geen “hoor en wederhoor” was toegepast. Dit heeft ertoe geleid dat deskundigen meer onderbouwing leveren en tegenwoordig wel “hoor en wederhoor” toepassen. Over de hoogte van de nieuwe canon heeft de rechter geen uitspraken gedaan.

Gemeentelijke aanbieding
De gemeentelijke aanbieding wordt vastgesteld op basis van het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam. De gemeente hanteert een genormeerd residueel systeem. Waarbij de verkoopprijzen (en bij een laag aantal verkopen ook de vraagprijzen gecorrigeerd met een percentage voor het onderhandelingsresultaat) uit een buurt en genormeerde stichtingskosten (uitgangspunt een hoog stichtingskostenniveau voor alle woningen) gebruikt worden. Alles wordt, in het geval van woningen, per m² gebruiksoppervlak berekend. De m² van de woning staan doorgaans in de splitsingsakte en dit gegeven wordt gebruikt voor de bepaling van de grondwaarde.
De residuele grondwaarde wordt vervolgens gedeprecieerd met een factor van 0,75 (tot 2012 was dit 0,6). De depreciatiefactor wordt toegepast omdat 1) het geen bouwrijpe grond (meer) is en de grondwaarden daar wel op gebaseerd zijn en 2) een bestaand contract wordt voortgezet waarbij de erfpachter min of meer voor een voldongen feit wordt geplaatst, namelijk meestal een aanmerkelijk hogere canon. Afzien van het erfpachtrecht is eigenlijk geen reële keuze want dit heeft nogal veel consequenties voor een particulier. (Dit laatste argument van de depreciatiefactor komt overigens te vervallen in de nieuwe voorstellen omdat koop van het erfpachtrecht en canonherziening samen zullen vallen waardoor de potentiële erfpachter niet voor een voldongen feit wordt geplaatst.)

Externe procedure
De werkwijze van de externe verschilt per erfpachtrecht. Doorgaans bepalen de externen de marktwaarde van de woning (op basis van marktreferenties). Vervolgens verminderen ze deze of met de herbouwkosten waarin ook sloopkosten van monument zijn meegenomen of vermenigvuldigen ze de marktwaarde met een grondquote. Het residu wordt vervolgens gecorrigeerd omdat het gaat om een erfpachtrecht en vervolgens nog gedeprecieerd met 40%.
De externen gebruiken de actuele marktwaarde, gebaseerd op marktreferenties van de afgelopen jaren. Gedurende enige tijd hebben sommige externen de marktwaarde gecorrigeerd voor de gemiddelde woningwaarde-ontwikkeling gedurende de afgelopen 25 jaar (zonder rekening te houden met geldontwaarding). Omdat deze keuze niet goed kon worden onderbouwd, zijn zij daar inmiddels weer van afgestapt.
Externen meten over het algemeen zelf de oppervlakte van de woning en gaan dus niet uit van de splitsingsakte. Dit levert vaak al een verschil tussen de gemeentelijke aanbieding en de externen (externen gaan meestal uit van meer m²).

2. Beschrijving 10 voorbeelden

1. Beethovenstraat [redacted] (stadsdeel Zuid, buurt K49, dossiernr [redacted])
Einde tijdvak: 15-4-2013

Aanbieding gemeente (09-04-2010)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 4.300	€ 2.627	€ 1.673	122 m^2 gbo	40 %	€ 122.464,00	3,89 %	€ 4764,00

- uitgangspunt gemeente VON-prijs woning: € 524.600

Berekening externen (05-07-2012) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondprijs	Grond-quote	Correctie erfpacht – eigengrond	Depre-ciatie	Canon-percentage	Canon
€ 207.531,00	€ 56.100,00	45%	-20,28 %	40%	3,43 %	€ 1.924,00

- externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 469.000,00.
- geen oppervlakte bekend bij rapport externe

2. Blancefloorstraat [redacted] (stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr. [redacted])
Einde tijdvak: 31-10-2013

Aanbieding gemeente (15-10-2010)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2223	€ 777	75 m² gbo	40 %	€ 34.965	3,48 %	€ 1.217,00

Berekening externen (13-09-2013) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouwkosten	Depre-ciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 305.000,00	€ 213.099,00	40 %	-32,83 %	€ 31.125,00	2,73 %	€ 849,00

- Let op: externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- Oppervlak volgens externe 100 m² gbo (prijs per m² p.p. 2013: € 3.050)

3. Egidiusstraat [redacted] (stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr. [redacted])
Einde tijdvak: 15-6-2014

Aanbieding gemeente (21-03-2011)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2.209	€ 791	130 m² gbo	25 %	€ 77.123,00	3,04 %	€ 2.345,00

Berekening externen (03-06-2013) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouw-kosten	Depreciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 318.250,00	€ 205.559,00	40 %	-32,58 %	€ 38.306,00	2,74 %	€ 1.050,00

- Let op: externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- Oppervlakte 95 m² gbo (prijs per m² p.p. 2013: € 3.350)

4. Fahrenheitsingel [redacted] (stadsdeel Oost, buurt M55m, dossiernr. [redacted])
Einde tijdvak: 15-11-2013

Aanbieding gemeente (20-10-2010)

VON-prijs	Stichtings-	Grondprijs	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-	Canon

per m²	kosten	per m²				percentage	
€ 3.350	€ 2.332	€ 1.018	49 m^2 gbo	40 %	€ 29.929,00	3,48 %	€ 1.042,00

Berekening externen (30-11-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 99.939,88	39,56 %	40 %	-21,81 %	€ 23.750,00	3,28 %	€ 779,00

- NB externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 240.000,00.
- Woonoppervlakte 75 m² (prijs per m² p.p. 2011: € 3.200)

5. Ferguutstraat [redacted] stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr. [redacted])
Einde tijdvak: 30-11-2013

Aanbieding gemeente (16 januari 2012)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2209	€ 791	48 m^2 gbo	25 %	€ 28.476,00	3,31 %	€ 943,00

- uitgangspunt gemeente VON-prijs woning: € 144.000

Berekening externen (6-11-2012) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 63.206,00	39,00 %	40 %	-19,32 %	€ 15.000,00	3,47 %	€ 521,00

- NB externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 155.000,00.
- geen oppervlak bekend bij het externe rapport

6. Griseldestraat [redacted] (stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr. [redacted])
Einde tijdvak: 15-7-2014

Aanbieding gemeente (19-04-2011)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2.209	€ 791	48 m^2 gbo	25 %	€ 28.476,00	3,64 %	€ 1.037,00

Berekening externen (05-07-2013) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouw-kosten	Depreciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 180.900,00	€ 111.356,00	40 %	-32,63 %	€ 23.623,00	2,74 %	€ 647,00

- Let op: externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- Oppervlak volgens externe 54 m² gbo (prijs per m² p.p. 2013: € 3.350)

7. Kinderdijkstraat [redacted] (stadsdeel Zuid, buurt K54c, dossiernr. [redacted])
Einde tijdvak: 31-5-2012

Aanbieding gemeente (27-02-2009)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.700	€ 2.405	€ 1.295	40 m^2 gbo	40 %	€ 31.080,00	4,56 %	€ 1.417,00

Berekening externen (01-05-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde, 25 jaar	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Oppervlak	Canon-percentage	Canon
€ 97.866,99	39,58 %	40 %	-19,32 %	€ 23.000,00	54 m^2 GO	3,55 %	€ 816,94

- NB externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 240.000,00.
- Externe hanteren oppervlakte van 54 m² gbo (prijs per m² p.p. 2011: € 4.444)

8. Lucellestraat [redacted] (Stadsdeel West, buurt E37c, dossiernr. E[redacted]
Einde tijdvak: 15-8-2014

Aanbieding gemeente (16-05-2011)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2.209	€ 791	59 m^2 gbo	25 %	€ 35.002,00	3,64 %	€ 1.274,00

Berekening externen (datum rapport onbekend) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouw-kosten	Depreciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 182.850,00	€ 114.680,00	40 %	-32,58 %	€ 23.172,00	2,74 %	€ 635,00

- externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- gebruiksoppervlak volgens externe 53 m² gbo (prijs per m² p.p. 2011: € 3.450)

9. Milletstraat [redacted] (stadsdeel Zuid, buurt K49f, dossiernr. [redacted])
Einde tijdvak: 15-3-2013

Aanbieding gemeente (05-10-2010)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 4.300	€ 2.627	€ 1.673	91 m² gbo	40 %	€ 91.346,00	3,48 %	€ 3.179,00

- uitgangspunt gemeente VON-prijs woning: € 391.300

Berekening externen (21-10-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde	Grondquote	Depreciatie	Correctie	Grondprijs	Canon-	Canon

marktwaarde (25 jaar)			erfpacht – eigengrond		percentage	
€ 232.310,76	48,36 %	40 %	-20,28 %	€ 67.500,00	3,43 %	€ 2315,25

- externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 525.000,00.
- geen oppervlak opgenomen in rapport deskundigen

10. Waalstraat [redacted] *stadsdeel Zuid, buurt K54c, dossiernr.* [redacted]
Einde tijdvak: 31-5-2012

Aanbieding gemeente (27-02-2009)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.700	€ 2.405	€ 1.295	59 m^2 gbo	40 %	€ 45.843,00	4,56 %	€ 2.090,00

Berekening externen (01-05-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht – eigengrond	Grondprijs	Canon-percen-tage	Canon
€ 103.983,68	39,22 %	40 %	-19,32 %	€ 24.500,00	3,55 %	€ 870,22

- externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 255.000,00.
- woonoppervlak volgens externe 75 m²(prijs per m² p.p. 2011: € 3.400)

Vragen aan gemeente Amsterdam n.a.v. notitie Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam van 4 maart 2015

Vragen over berekening canon

1. Marktwaarde woning
    a. Het stuk stelt onderaan pagina 2 “De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van transactiegegevens de marktwaarde …” Echter, tijdens het toelichtende gesprek met de gemeente werd verteld dat de prijsbepaling begint met een analyse van de vraagprijzen van aangeboden woningen op Funda, waarop vervolgens een correctie wordt toegepast. Kunt u precies aangeven wat hier gebeurt (transactie vs vraagprijzen, aantal referenties, keuze referenties, …)?

Zoals tijdens het gesprek is toegelicht analyseren we inderdaad de vraagprijzen die in de buurt worden waargenomen en maken daarna een correctie met het verschil met transactieprijzen. Hiervoor is gekozen omdat er anders te weinig recente waarnemingen zijn om per (deel)buurt een marktwaarde te bepalen. Als er toch nog te weinig waarnemingen zijn of als er sprake is van een grote spreiding dan wordt er geen prijs opgenomen. In dat geval wordt de marktwaarde in een grondprijsadvies gebaseerd op vergelijkbare buurten.

---

    b. De gemeente baseert zich op transacties van woningen in erfpacht (pag 3). In hoeverre houdt de gemeente rekening met de vraag of de canon is afgekocht bij het kiezen van referentietransacties?

Wij houden daar geen rekening mee. We zijn ons er van bewust dat erfpachtrechten die canonbetalend zijn eigenlijk, vanuit financieel technisch perspectief, naar boven toe gecorrigeerd zouden moeten worden. Dat gebeurt niet.

---

2. Afslag vervangingswaarde
    a. Hoe groot is de afslag vervangingswaarde? Hoe wordt deze precies bepaald? (graag wat meer detail dan op pag 4)

De stichtingskosten nieuwbouw worden gebruikt. In het grondprijsbeleid zijn 15 referenties opgenomen, voor bestaande erfpacht wordt standaard de referentie eengezinswoningen en meergezinswoningen portiek 5 lagen gebruikt. Er wordt geen afslag toegepast.

---

3. Depreciatiefactor
    a. De depreciatiefactor van 0,75 is gebaseerd op 15% bestaande bouwkwaliteit vs nieuwbouw en 10% coulance. Waar zijn deze cijfers op gebaseerd? Waarom is die 15% voor alle woningen hetzelfde (dus niet afhankelijk van bouwjaar)?

De 15% is een fictief percentage omdat sloop nodig is als de erfpachter nieuwbouwkwaliteit wil realiseren. Omdat het een fictief getal betreft, en niet om daadwerkelijk sloop gaat, is er gekozen voor een percentage. Bij een grondwaarde van € 300 kom je dan op een depreciatie van € 45 wat een redelijke inschatting is van de sloopkosten per m². De 10% coulance is een politiek bepaald percentage.

Nee, de depreciatiefactor is niet afhankelijk van het bouwjaar. Aangezien depreciatie alleen bij CHET wordt toegepast, is de bebouwing doorgaans minimaal 50 jaar oud.

---

4. Woningen versus commercieel vastgoed
    a. De onderliggers voor de berekening en de berekening zelf lijken te gelden voor woningen. Hoe werkt het precies voor commercieel vastgoed? Details graag.

Bij commercieel vastgoed wordt dezelfde werkwijze gevolgd voor wat betreft nieuwbouw, stichtingskosten en depreciatie. De marktwaardebepaling vindt alleen per object plaats aan de hand van een inschatting van de markthuur en het in dat gebied redelijke bruto aanvangsrendement. Zo mogelijk wordt deze marktwaardebepaling gestaafd met referenties (vraaghuren, huurtransacties en transacties van objecten) . Per vastgoedsegment zijn er stichtingskostenreferenties die gebruikt worden voor de berekening van de genormeerd residuele grondprijs. Bij afwijkende objecten en sociaal-maatschappelijke bestemmingen wordt maatwerk toegepast.

Er wordt gebruik gemaakt van referenties voor:

Kantoren

- kantoren 6 lagen, onderverdeeld in de kwaliteit "basis", "midden", "subtop"," top"
- kantoren 17 lagen, onderverdeeld in de kwaliteit "midden", "subtop"," top"

De keuze voor de kwaliteit wordt bepaald in relatie met de locatie en opbrengst verwachting van het kantoor. Zo zal voor sommige kantoren op bedrijfsterreinen gekozen worden voor de kwaliteit "basis". Voor kantoren op de Zuidas is dat doorgaans "top". De stichtingskosten zijn berekend door het adviesbureau Arcadis. Per model en per kwaliteitssegment is een raming opgesteld op elementenniveau. De laatste actualisatie van die kosten heeft eind 2014 plaats gevonden. De berekende kosten zijn op het prijspeil van jaar waarvoor de stichtingskosten gelden (nu dus 2015). In die berekening wordt dan ook uitgegaan van de bouwbesluiteisen die dan van toepassing zijn. 1 van de ramingen van Arcadis is als bijlage toegevoegd.

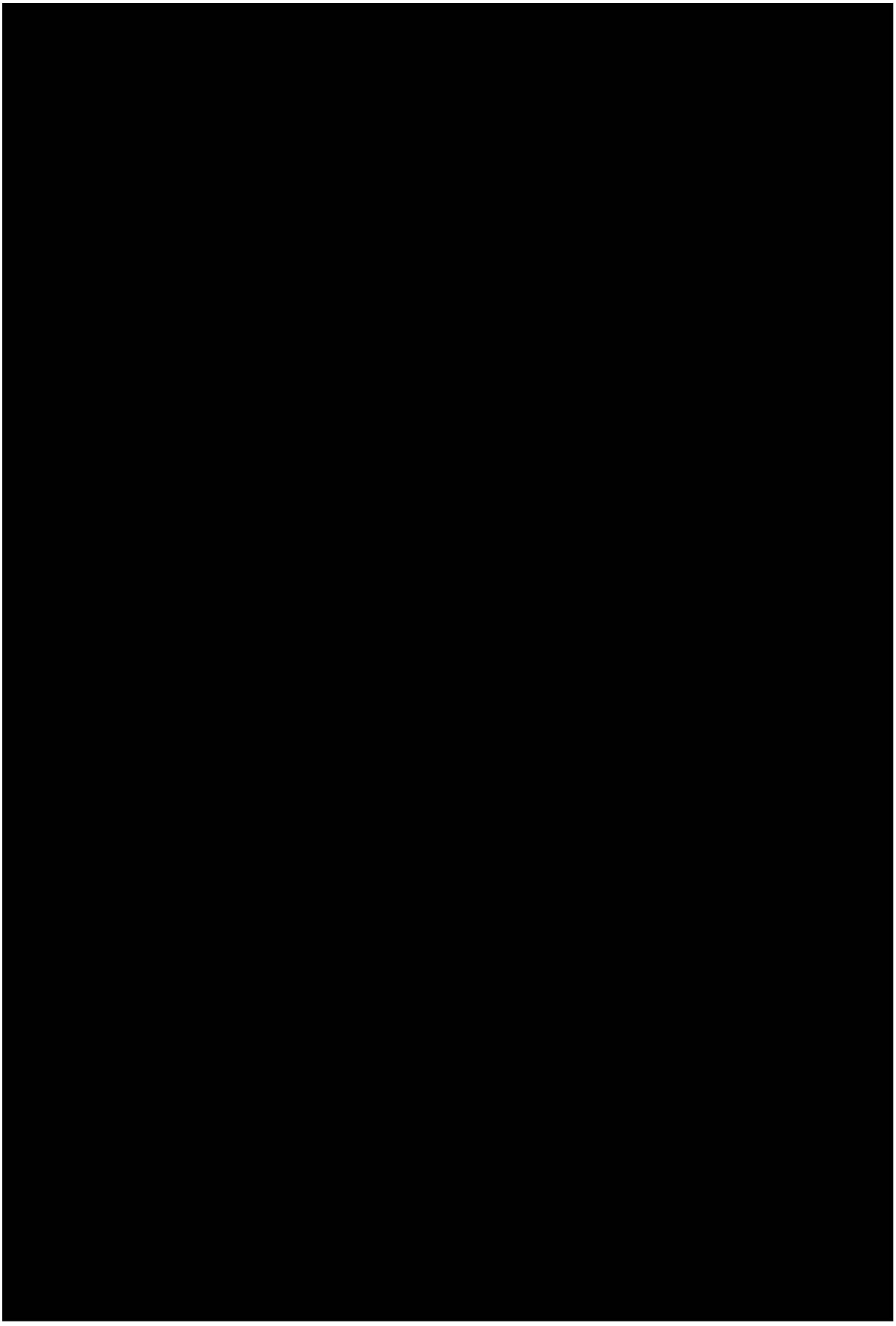
Bedrijven en combinaties van kantoren en bedrijven

Voor bedrijven en voor kantoren en voor combinaties van kantoren en bedrijven zijn ook diverse referenties opgesteld. Zie hiervoor de bijlage "stichtingskosten commercieel 2015"

Bij de kostenbepaling wordt uitgegaan van berekeningen van Arcadis en van kengetallen van een ander extern bouwkostenbureau. Voor de bedrijfsruimten "30% kantoor-70% bedrijfsruimte" en voor "5% kantoor-95% bedrijfsruimte " is er een elementenraming op basis van de kengetallen van de externe bouwkostenbureau's.

Detailhandel/bedrijfsruimtes
Voor detailhandel (winkels) en bedrijfsruimten worden diverse referenties gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Winkels/bedrijfsruimte in de plint van een gebouw
- Solitaire winkels, detailhandel (perifere detailhandel) in een één of twee laags gebouw.



Beste [redacted]

In jouw e-mail geef je aan: *"In het gesprek met de GWC is er door de gemeente Amsterdam aangegeven dat de gemeente niet procedeert tegen erfpachters.* Deze opmerking is gemaakt in het kader van de verschillen inzichten tussen deskundigen en de gemeente met betrekking tot het bepalen van de canon bij einde tijdvak. En niet over het procederen tegen erfpachters in zijn algemeenheid.

Juridische procedures
In zijn algemeenheid kan namelijk niet gezegd worden dat de gemeente niet procedeert tegen erfpachters. De gemeente procedeert wel degelijk tegen erfpachters maar meestal niet naar aanleiding van de inhoud van een taxatierapport ten behoeve van de bepaling van de canon bij CHET. Procedures gaan meestal over canonachterstanden, maar ook over bestemmings- en bebouwingswijzigingen of erfpachters die weigeren mee te werken aan het passeren van de notariële akte etc.

De status van een taxatierapport in de CHET procedure
Een taxatierapport welke is opgemaakt door deskundigen in het kader van een canonherziening einde tijdvak procedure heeft de status van een bindend advies. Dat wil zeggen dat zowel de gemeente als de erfpachter aan de resultaten uit het rapport, dus de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, zijn gebonden. Alleen de rechter kan een bindend advies vernietigen als dit qua inhoud of wijze van totstandkoming onaanvaardbaar zou zijn. Er moet in ieder geval gelegenheid zijn gegeven door de deskundigen voor "hoor en wederhoor" en er moet voldoende zijn gemotiveerd door de taxatiecommissie. Als een van de partijen het taxatierapport wil laten vernietigen door de rechter, dan moet de andere partij gedagvaard worden. In dat geval moet bijvoorbeeld de gemeente de erfpachter dagvaarden om het taxatierapport te laten vernietigen door de rechter.

Enkele procedures
In het verleden zijn er enkele juridische procedures geweest waarbij (onder andere) de taxatierapporten onderwerp van de procedure waren. Zo heeft de gemeente in het verleden erfpachters uit een bouwblok gedagvaard om de taxatierapport te vernietigen, aangezien de gemeente het niet eens was met het canonpercentage dat was toegepast. Ook is de gemeente voornemens erfpachters te dagvaarden in een tweetal dossiers waarbij de gemeente het niet eens is met de inhoud van de rapporten. Daarnaast zijn er procedures waarbij de erfpachters de gemeente hebben gedagvaard om de taxatierapporten aan te vechten.

De toegepaste waarderingsmethodieken
Bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte is sinds 2012 een groep medewerkers die de inhoud van de taxatierapporten, die worden opgesteld in het kader van de procedure canonherziening einde tijdvak nauwlettend in de gaten houdt.

Het is de gemeente de afgelopen jaren duidelijk geworden dat de door deskundigen toegepaste waarderingsmethodieken - ondanks de verbeteringen die in de afgelopen jaren zichtbaar zijn geworden wat betreft de onderbouwing en motivering van de rapporten van de deskundigen - naar het oordeel van de gemeente nog steeds niet van voldoende kwaliteit zijn. Met de opmerkingen van de gemeente op de methodiek wordt weinig tot niets gedaan.

Vooralsnog heeft de gemeente er voor gekozen om geen vernietiging van rapporten van deskundigen te vorderen bij de rechter. Hier is voor gekozen omdat hiervoor de erfpachter (zijnde

de wederpartij van de gemeente) moet worden gedagvaard en dit een grote impact op de erfpachter heeft. De (toevallige) erfpachter wordt geconfronteerd met een dure juridische procedure en met langdurige onzekerheid over de hoogte van de nieuwe canon. Dit is een onevenredige belasting voor de erfpachter waar het de gemeente vooral gaat om een juiste taxatie en niet zo zeer om een hogere canon.

Naar het oordeel van de gemeente moeten de rapporten van deskundigen niet slechts voldoen aan de eisen die de jurisprudentie stelt aan de motivering en onderbouwing, maar moet de toegepaste methodiek eveneens correct zijn. Niet is uit te sluiten dat in de toekomst door de gemeente procedures zullen worden geïnitieerd als het taxatierapport in dat betreffende geval naar het oordeel van de gemeente niet voldoet aan de eisen die gelden voor de inhoud van dergelijke rapporten.

Nummer BD2013-009525
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
17 december 2013

Portefeuille **26**
Agendapunt **A8**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beleid inzake controleren deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak van een erfpachtrecht

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1) In te stemmen met het beleid inzake het controleren van deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak van een erfpachtrecht en bijbehorende kabinet-bijlage. Op hoofdlijnen houdt het beleid het volgende in:
   1.1 Het controleren van de gegevens van het erfpachtrecht.
   1.2 Controleren of de rekenmethode correct is en toepasbaar voor het betreffende geval.
   1.3 Het narekenen van de berekeningen.
   1.4 Controleren of de totstandkoming van de grondwaarde en canon voldoende gemotiveerd en onderbouwd is, mede op basis van de kabinet-bijlage.
   1.5 De werkwijze indien de gemeente van mening is dat het rapport ook na het toepassen van hoor en wederhoor niet correct is dan wel onvoldoende gemotiveerd:
      1.5a In dat geval zal voorafgaand aan het eventueel dagvaarden van de erfpachter om vernietiging van de rapporten te vorderen, overleg met de erfpachter plaatsvinden.
      1.5b Eventuele mogelijkheden om gemaakte kosten en/of geleden schade op de deskundigen te verhalen.
2) Geheimhouding op te leggen op de kabinet-bijlage bij deze voordracht en de bijlage onder geheimhouding te overleggen aan de raadscommissie Bouwen, Wonen en Klimaat.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 oktober 2012 hebben raadsleden van D66, VVD en CDA de Rekenkamer Amsterdam verzocht nader onderzoek te doen naar de rechtmatigheid van het erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de Rekenkamer op 28 mei 2013 de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* aan de gemeenteraad gezonden. In deze brief doet de Rekenkamer 4 aanbevelingen aan het college.
Het college heeft op 7 mei 2013 de bestuurlijke reactie op het concept van de Rekenkamerbrief vastgesteld (de Rekenkamerbrief en de bestuurlijke reactie zijn besproken in de commissievergadering Bouwen, Wonen en Klimaat van 28 augustus 2013). Voortvloeiend uit één van de aanbevelingen van de Rekenkamer is in deze bestuurlijke reactie vermeld dat het college de directeur OGA opdracht heeft gegeven om aan het college ter vaststelling voor te leggen het beleid inzake het controleren van deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak.

In de bestuurlijke reactie van het college is reeds aangegeven dat het uitgangspunt bij een canonherziening einde tijdvak is dat de canon buiten de invloedsfeer van de betrokken partijen wordt vastgesteld. Hiertoe wordt een onafhankelijke deskundigencommissie aangewezen. Eén van de deskundigen wordt aangewezen door de erfpachter en één door de gemeente. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan.
Een deskundigencommissie die bij een canonherziening einde tijdvak de opdracht heeft gekregen de canon in het kader van een canonherziening einde tijdvak te bepalen dient dus onafhankelijk te zijn. De deskundigencommissie is vrij om te bepalen op welke wijze zij de canon vaststelt. De invloed van de gemeente en de erfpachter gaat in beginsel dan ook niet verder dan het aanwijzen van één van de drie deskundigen. De gemeente (en de erfpachter) mag de deskundigencommissie niet beïnvloeden in haar oordeel.

Onderbouwing besluit

Onderstaande toetsing en werkwijze worden uitgevoerd door ambtenaren van OGA die bij OGA belast zijn met de canonherzieningen bij het einde van het tijdvak, ambtenaren van OGA die belast zijn met het beoordelen van deskundigenrapporten en door ambtenaren die bij OGA juridisch advies geven.

Controle van een deskundigenrapport
Een deskundigenrapport opgesteld in het kader van een canonherziening bij het einde van het tijdvak van een erfpachtrecht wordt door de gemeente gecontroleerd op de hierna te noemen algemene punten. Deze punten kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om opmerkingen te maken of vragen te stellen in het kader van hoor en wederhoor.

1.1 <u>De gegevens:</u>
De adresgegevens, de kadastrale gegevens, de gegevens van het erfpachtrecht en gegevens van de erfpachter worden gecontroleerd op juistheid.

1.2 <u>De rekenmethode:</u>
De toegepaste rekenmethode van de grondwaarde, de canon en het canonpercentage worden gecontroleerd. Het gaat er daarbij niet om dat dezelfde rekenmethode wordt gebruikt die de gemeente toepast. Van belang is of de toegepaste methodiek logisch is en waarom er gekozen is voor de methodiek.

1.3 <u>De berekeningen:</u>
Alle berekeningen die in het rapport zijn opgenomen worden nagerekend. Het gaat er niet om of de wijze van berekenen naar het oordeel van de gemeente juist is, maar slechts of de berekening correct is uitgevoerd.

1.4 <u>Onderbouwing van de totstandkoming van de grondwaarde en het canonpercentage:</u>
Zowel in het vonnis van 25 maart 2009 als in het vonnis van 5 juni 2013 heeft de rechtbank bepaald dat duidelijk moet zijn op welke wijze de uitkomsten van het deskundigenrapport tot stand zijn gekomen. Daarbij moet duidelijk zijn welke factoren, uitgangspunten en maatstaven een rol hebben gespeeld. De

rapporten moeten inzicht bieden in de manier waarop deskundigen tot een grondwaarde en een canonpercentage komen. Voor zowel de gemeente als de erfpachter moet duidelijk en controleerbaar zijn op welke wijze de grondwaarde en canon tot stand zijn gekomen en waarom de deskundigen tot dat oordeel zijn gekomen.

Kabinet-bijlage:
Het rapport wordt getoetst aan de kabinet-bijlage.

1.5 Werkwijze indien een deskundigenrapport niet voldoet aan de criteria van de gemeente

1.5a Overleg met de erfpachter:
Indien een deskundigenrapport, ook na het toepassen van hoor en wederhoor, niet aan de criteria voldoet, zou de gemeente bij de rechter vernietiging van het rapport kunnen vorderen. Hiervoor dient de gemeente de erfpachter (als haar contractuele wederpartij) te dagvaarden. Het deskundigenrapport is een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies en dit rapport wordt opgesteld op grond van het erfpachtcontract tussen de gemeente en de erfpachter. Wanneer één van beide partijen dit bindend advies niet accepteert moet de contractuele wederpartij gedagvaard worden. Het dagvaarden van de deskundigen (in plaats van de erfpachter) leidt er niet toe dat het rapport wordt vernietigd in de relatie tussen de gemeente en de erfpachter.
Het dagvaarden van een erfpachter in een dergelijk geval heeft een grote impact. Het is immers de erfpachter die wordt gedagvaard terwijl de deskundigen het rapport hebben opgesteld. Vanwege deze grote impact zal de gemeente eerst in contact treden met de erfpachter om te onderzoeken hoe de erfpachter het deskundigenrapport beoordeelt.

Wanneer ook de erfpachter van mening is dat het rapport niet voldoet aan de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt, kunnen de erfpachter en de gemeente overeenkomen dat het deskundigenrapport niet geldig is. In dat geval zal de gemeente de erfpachter voorstellen gezamenlijk één nieuwe deskundige aan te wijzen. Indien de erfpachter hier niet mee instemt, kunnen de gemeente en de erfpachter overeenkomen gezamenlijk een nieuwe deskundigencommissie aan te wijzen waarbij de erfpachter en de gemeente beiden een deskundige aanwijzen. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan. In overleg met de erfpachter en de nieuwe deskundige dan wel deskundigencommissie worden nieuwe termijnen overeengekomen voor het opstellen van het deskundigenrapport. Met betrekking tot de betaling van de canon komen de gemeente en de erfpachter het volgende overeen:

1. De erfpachter is met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak de nieuwe canon verschuldigd;
2. De erfpachter is wettelijke rente wegens te late betaling verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak over de verschuldigde canontermijnen tot de dag van voldoening.

De kosten van de nieuwe deskundige dan wel de nieuwe deskundigencommissie komen wederom voor de helft voor rekening voor de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.

Vorderen vernietiging deskundigenrapport :
Indien het overleg met de erfpachter zoals hierboven omschreven niet tot het gewenste resultaat leidt, zal de gemeente bij de rechter vernietiging van het deskundigenrapport vorderen. Hiertoe zal de erfpachter worden gedagvaard.

1.5b Verhaal kosten deskundigen:
Indien de gemeente en de erfpachter samen overeenkomen dat een rapport niet aan de criteria voldoet of indien het rapport door de rechter wordt vernietigd, zal worden bekeken of het mogelijk is om op basis van de dan geldende regelgeving en jurisprudentie de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen en kosten en eventuele schade op de deskundigen te verhalen.
De erfpachter en de gemeente kunnen hierin samen optreden, maar beiden kunnen ook individueel optreden.

2 Geheimhouding kabinet-bijlage.
Hiervoor wordt verwezen naar de rubriek ‘geheimhouding’

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: SB: Opmerkingen verwerkt

Buiten de gemeente: n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

Ter kennisneming naar de commissie Bouwen, Wonen en Klimaat van 29 januari 2013.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

Geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet op grond van het belang als genoemd in artikel 10, tweede lid onder d en artikel 10, tweede lid onder g Wet Openbaarheid Bestuur (Wob): het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Toelichting:
De bijlage is geheim om beïnvloeding van de onafhankelijke deskundigencommissie

te voorkomen.
Wanneer de deskundigen door de gemeente worden beïnvloed kan dit betekenen dat de erfpachter onevenredig wordt benadeeld. Het is de deskundigencommissie immers in principe niet vooraf bekend aan welke eisen een deskundigenrapport naar het oordeel van de erfpachter moet voldoen.
Tegelijkertijd kan het openbaar maken van de bijlage een onevenredige benadeling van de gemeente opleveren, wanneer in een juridische procedure in verband met een canonherziening einde tijdvak wordt geoordeeld dat de gemeente de deskundigen heeft beïnvloed bij het waarderen van het erfpachtrecht en het vaststellen van de canon. In eerdere juridische procedures tegen de gemeente is dit aangevoerd. Tot nu toe heeft de rechter altijd geoordeeld dat er geen sprake was van beïnvloeding door de gemeente. Van belang is dat wordt voorkomen dat de rechter in de toekomst tot een ander oordeel komt.
Het betreft dus een geheim stuk. Openbaarmaking daarvan kan zowel de gemeente als de erfpachter in een nadelige positie brengen. Bovendien weegt het belang van de inspectie, controle en toezicht door het college zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen op de besluitenlijst.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: Bijlage (kabinet)

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord. De portefeuillehouder wordt gemachtigd de flap aan te passen in verband met openbaarmaking

Nummer BD2014-003939
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
13 mei 2014

Portefeuille **26**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Rapportage over de beoordeling door de gemeente van rapporten van externe adviseurs in het kader van een canonherziening einde tijdvak in de periode 2010 tot en met 2013

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

A) Kennis te nemen van:
1) De rapportage over de beoordeling van rapporten van externe adviseurs bij canonherziening einde tijdvak voor erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming door de gemeente in de periode 2010-2013. De rapportage is opgesteld naar aanleiding van de Rekenkamerbrief dd. 28 mei 2013 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht*.
De rapportage bevat op hoofdlijnen:

1.1) Een algemene toelichting op de werkwijze bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs sinds 2010. Intern worden rapporten beoordeeld door ambtenaren met erfpacht-, juridische, financieel-economische en vastgoedexpertise. Extern is in toenemende mate aandacht besteed aan de rapporten van externe adviseurs door te wijzen op de jurisprudentie, onder meer bij diverse cursussen voor en bij overleggen met de Makelaarsvereniging Amsterdam.

1.2) Een toelichting op de onderzoeksopzet van de rapportage.

1.3) Een overzicht van de canonherzieningen en rapporten van externe adviseurs per jaar waaruit blijkt:
   a) In hoeveel gevallen de gemeente vragen en/of opmerkingen heeft gemaakt op het rapport van externe adviseurs en wat de commissie van externe adviseurs heeft gedaan met het commentaar van de gemeente.
   b) Dat in 2010 en 2011 in een zeer gering aantal gevallen rapporten van externe adviseurs zonder onderbouwing zijn geaccepteerd door de gemeente zonder opmerkingen op deze rapporten te maken. OGA onderzoekt of deze rapporten van externe adviseurs aangepast moeten worden. In 2012 en 2013 bevatten alle rapporten een onderbouwing en motivatie en wordt in vrijwel alle gevallen door de gemeente op het rapport gereageerd.
   c) Dat in algemene zin sprake is van een stijgende lijn met betrekking tot de mate van onderbouwing en motivering van rapporten van externe adviseurs. Ook met betrekking tot de ontwikkeling van de werkwijze van de gemeente bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs is een stijgende lijn te zien.

1.4) Een toelichting op de toegepaste methoden van waarderen door externe adviseurs. Dit staat los van de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer. Uit de toelichting blijkt dat OGA het, mede door het steeds vollediger beoordelen van de taxatierapporten, veelal niet eens is met de door externe adviseurs toegepaste methode bij het bepalen van de grondwaarde en

canon in het kader van een canonherziening. Tevens blijkt uit deze toelichting dat OGA er om verschillende redenen vooralsnog voor heeft gekozen geen vernietiging van deze rapporten te vorderen bij de rechter, maar dat wordt overwogen in de toekomst stappen te ondernemen om er voor te zorgen dat de externe adviseurs een betere methodiek toepassen.

2) Het advies van de commissie 'Grondwaardebepaling' dd. 23 maart 2014 met betrekking tot de door externe adviseurs toegepaste methoden bij het vaststellen van een canon bij een canonherziening einde tijdvak. Dit advies is opgesteld in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en bevat onder meer een advies over de huidige manier waarop de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs.

B) In te stemmen met de aanbiedingsbrief aan de raadscommissie met de portefeuille Grondzaken. In deze brief worden de achtergrond en de aanleiding van de rapportage toegelicht. Tevens wordt toegelicht dat de gemeente de commissie van externe adviseurs niet mag beïnvloeden, maar dat de (concept)rapporten van externe adviseurs wel procedureel en inhoudelijk worden beoordeeld door de gemeente. De gemeente staat kritisch ten opzichte van de door externe adviseurs toegepaste methode voor het vaststellen van de canon.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 oktober 2012 hebben raadsleden van D66, VVD en CDA de Rekenkamer Amsterdam verzocht nader onderzoek te doen naar de rechtmatigheid van het erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de Rekenkamer op 28 mei 2013 de Rekenkamerbrief 2013-07 *Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht* aan de gemeenteraad gezonden. In deze brief doet de Rekenkamer 4 aanbevelingen aan het college. De eerste aanbeveling luidt: *"Onderzoek in hoeverre daadwerkelijk sinds januari 2010 uitvoering is gegeven aan de getroffen maatregelen inclusief de interne werkinstructie voor de beoordeling van taxatierapporten en rapporteer hierover aan de raad."*

Voorafgaand aan het versturen van de Rekenkamerbrief aan de gemeenteraad heeft het college op 7 mei 2013 (nr. BD2013-004811) de bestuurlijke reactie op de conceptbrief van de Rekenkamer vastgesteld (de Rekenkamerbrief is inclusief de bestuurlijke reactie besproken in de commissievergadering Bouwen, Wonen en Klimaat van 28 augustus 2013). In deze bestuurlijke reactie is naar aanleiding van bovengenoemde aanbeveling vermeld dat:

- In 2013 aan het college ter goedkeuring beleid zal worden voorgelegd inzake het beoordelen van rapporten van externe adviseurs. Het College heeft op 17 december 2013 (nr. BD2013-009525) met dit beleid ingestemd. De raadscommissie BWK heeft op 29 januari 2014 (BD2013-009526) kennisgenomen van dit Collegebesluit.
- De wethouder Grondzaken door OGA zal laten inventariseren op welke wijze uitvoering is gegeven aan de interne procedure voor de beoordeling van rapporten van externe adviseurs en hierover te rapporteren aan de raad. De uitkomsten van deze inventarisatie worden hierbij aan het College voorgelegd.

Op 4 februari 2014 (nr. BD2014-001289) heeft het College ingestemd met de opdracht voor advies aan het College door de zgn. commissie Grondwaardebepaling voor woningen op bestaande erfpacht. Bij de behandeling door het College (25 maart

2014, nr. BD2014-3297) en de gemeenteraad (2 april 2014, Gemeenteblad afd. 1, nr. 346) van de voorstellen tot terugkomen op de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel hebben het College respectievelijk de gemeenteraad kennisgenomen van het interim-advies van deze commissie, bestaande uit prof.dr. Frijns, prof.dr. Korthals Altes en prof.dr. Teulings. Dit interim-advies is als bijlage bij deze voordracht meegezonden.

Onderbouwing besluit

Ad A) Bij canonherziening einde tijdvak doet de gemeente de erfpachter een aanbieding voor de canon voor het volgende tijdvak. De erfpachter kan deze aanbieding accepteren dan wel kiezen voor de procedure waarbij de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs[1]. In deze procedure wordt een onafhankelijke commissie van drie externe adviseurs aangewezen. Eén van de externe adviseurs wordt aangewezen door de erfpachter en één door de gemeente. Deze twee externe adviseurs wijzen samen de derde externe adviseur aan. Conform de door de gemeenteraad vastgestelde algemene bepalingen is de commissie van externe adviseurs vrij om te bepalen op welke wijze zij de canon vaststelt. De gemeente (en de erfpachter) mag de commissie van externe adviseurs niet beïnvloeden in haar oordeel.

Op 25 maart 2009 heeft de rechtbank Amsterdam vonnis gewezen in een procedure tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de gemeente Amsterdam. Hierbij heeft de rechtbank geoordeeld dat de rapporten van externe adviseurs in het kader van een canonherziening einde tijdvak die onderdeel uitmaakten van de procedure niet deugdelijk gemotiveerd waren en dat het beginsel van hoor en wederhoor niet was toegepast. De rapporten zijn daarom door de rechter vernietigd. De rechter toetst de rapporten hierbij marginaal. Dit betekent dat de rechter de motivering en onderbouwing van de rapporten toetst, maar dat niet inhoudelijk wordt gekeken naar de door de commissie van externe adviseurs gehanteerde methode om de canon vast te stellen.

Naar aanleiding van dit vonnis heeft de gemeente haar werkwijze met betrekking tot het beoordelen van rapporten van externe adviseurs voor erfpachtrechten met een woonbestemming aangepast. Hierna volgt een algemene toelichting op de aangepaste werkwijze alsmede een rapportage van de uitvoering van de werkwijze bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs van erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming in de periode van 2010 tot en met 2013.

Ad 1.1) Algemene toelichting op de werkwijze bij het beoordelen van rapporten van externe adviseurs

Wijzigingen met betrekking tot de interne controle van rapporten van externe adviseurs

In juli 2010 is binnen het OGA een team opgericht dat zich uitsluitend bezighoudt met de canonherzieningen bij het einde van het tijdvak. Het doel hiervan was om een uniforme en efficiënte werkwijze te hanteren. De beoordeling van rapporten van externe adviseurs werd ook door dit team gedaan. Bij twijfel of onduidelijkheid over

[1] Bij algemene bepalingen ouder dan die van 1966 geldt alleen de procedure waarbij de canon wordt vastgesteld door externe adviseurs. Overigens worden in alle algemene bepalingen (en de Rekenkamerbief) de externe adviseurs nog aangeduid als “deskundigen”.

een deskundigenrapport werd tot medio 2012 advies ingewonnen bij de juridische en/of financieel economische beleidsmedewerkers en bij de vastgoedadviseurs van OGA.

Medio 2012 is binnen OGA een werkgroep opgericht die zich specifiek bezighoudt met de beoordeling van rapporten van externe adviseurs. Deze werkgroep bestaat naast de medewerkers van het team dat zich bezighoudt met de canonherzieningen tevens uit medewerkers met juridische, financieel-economische en vastgoedexpertise van het OGA. De werkgroep komt wekelijks bij elkaar om per bouwblok en per commissie van externe adviseurs binnengekomen concept-rapporten te bespreken en te beoordelen. In deze bijeenkomsten wordt tevens besproken of en op welke wijze op de rapporten zal worden gereageerd. Wanneer op een rapport wordt gereageerd, betreft deze reactie alle rapporten die door dezelfde commissie van externe adviseurs zijn gemaakt.

Wijzigingen met betrekking tot externe partijen
OGA heeft tevens extern in toenemende mate aandacht besteed aan de rapporten van externe adviseurs door te wijzen op de jurisprudentie. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan in diverse cursussen die OGA geeft voor de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) (de cursussen in het kader van de opleiding en de cursussen in het kader van de permanente scholing van Amsterdamse makelaars).
De gemeente wijst alleen externe adviseurs aan die zijn aangesloten bij de MVA dan wel externe adviseurs van gerenommeerde (internationale) kantoren gespecialiseerd in (het waarderen van) vastgoed. Tussen OGA en taxateurs van de MVA die zich bezighouden met canonherziening einde tijdvak vindt twee keer per jaar een overleg plaats. In beide overleggen die in 2009 hebben plaatsgevonden, is door OGA gewezen op het vonnis van de rechtbank in de NLVE-procedure. De externe adviseurs hebben aangegeven dat het vonnis voor hen aanleiding was om kritisch te kijken op welke punten de rapporten moeten worden aangepast.
Tevens hebben sinds 2010 meerdere gesprekken plaatsgevonden met leden van de "erfpachtkamer" van de MVA met als doel het verbeteren van de kwaliteit van de rapporten van externe adviseurs. Hierbij is geen richting gegeven aan de wijze van taxeren, maar is gekeken hoe de rapporten beter kunnen aansluiten op de door de rechter vastgestelde kwaliteitscriteria.
Ook de groep van externe adviseurs die door de gemeente kunnen worden aangewezen voor het waarderen van een erfpachtrecht in het kader van een canonherziening einde tijdvak is uitgebreid. Externe adviseurs waarvan de rapporten naar het oordeel van OGA niet voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt, worden niet langer door de gemeente aangewezen. Bij dit alles wordt in acht genomen, dat de door de gemeenteraad vastgestelde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht de onafhankelijkheid van de commissie van externe adviseurs voorschrijven. Daarom legt de gemeente de deskundigen bij het verstrekken van de opdracht geen methode op, maar wijst hen slechts op de gewenste volledigheid en onderbouwing n.a.v. de rechterlijke uitspraken.

Ad 1.2) Toelichting op de onderzoeksopzet
Over de periode 2010-2013 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van erfpachtrechten met een (overwegende) woonbestemming waarbij de volgende onderzoeksstappen zijn gezet:

1. De canonherzieningen zijn gesorteerd op bouwblok.

Bij erfpachtrechten waarop Algemene Bepalingen van vóór 1994 van toepassing zijn, vindt de canonherziening bouwbloksgewijs plaats. Dit betekent dat één commissie van externe adviseurs alle erfpachtrechten binnen het bouwblok waardeert. In dat geval is binnen een bouwblok van alle toepasselijke algemene bepalingen één rapport van externe adviseurs bekeken.
Bij erfpachtrechten waar de Algemene Bepalingen 1994 en de Algemene Bepalingen 2000 op van toepassing zijn, vindt de canonherziening niet bouwbloksgewijs plaats en kunnen meerdere commissies van externe adviseurs actief zijn bij de canonherziening. In die gevallen is van elke commissie van externe adviseurs binnen een bouwblok één rapport bekeken.
Het is mogelijk dat niet voor het gehele bouwblok tegelijkertijd de canonherziening plaatsvindt, omdat het voorkomt dat, als gevolg van splitsingen in appartementsrechten, binnen één bouwblok meerdere algemene bepalingen van toepassing zijn waarvoor verschillende termijnen gelden. Dit betekent derhalve dat het mogelijk is dat de canonherziening voor het gehele bouwblok niet in hetzelfde kalenderjaar heeft plaatsgevonden.

2. De kwaliteit van het rapport van externe adviseurs (de mate van onderbouwing en motivering) is onderzocht
Kort na het NLVE-vonnis zijn de externe adviseurs begonnen met het verbeteren van hun rapporten wat betreft de onderbouwing en motivering. Tevens heeft OGA geconstateerd dat de externe adviseurs sindsdien hun methode van waarderen hebben aangepast.
Bij de inventarisatie door OGA is als uitgangspunt genomen de mate waarin de totstandkoming van de grondwaarde en de canon is onderbouwd en gemotiveerd. De mate van onderbouwing en motivering is immers een aanleiding voor de gemeente (en de erfpachter) om op het rapport te reageren. De interne werkinstructie voor beoordeling van rapporten aan de hand van de door de rechter vastgestelde criteria die sinds 2010 bestaat, moet in deze gevallen toegepast zijn.
Bij de beoordeling van de kwaliteit van het rapport is onderscheid gemaakt tussen:

- Rapporten zonder onderbouwing. Dit zijn rapporten zoals tot en met 2009 gebruikelijk waren. Enkele van deze rapporten zijn door de rechter vernietigd in de NLVE-procedure. Deze rapporten voldoen dus niet aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt.
- Rapporten met onderbouwing. Deze rapporten bevatten een onderbouwing en motivering van de totstandkoming van de grondwaarde en de canon.

3. Onderzocht is of de gemeente vragen heeft gesteld en/of opmerkingen heeft gemaakt op het rapport van externe adviseurs en wat de commissie van externe adviseurs hiermee gedaan heeft.
Zoals voorgaand is toegelicht is het mogelijk dat binnen één bouwblok door verschillende commissies van externe adviseurs rapporten zijn opgesteld. Per bouwblok of per commissie van externe adviseurs is één rapport bekeken en indien op dit rapport commentaar is gegeven door de gemeente dan is dit tevens gebeurd voor alle rapporten binnen het bouwblok of van dezelfde commissie van externe adviseurs.
Voor de vraag of het commentaar door de commissie van externe adviseurs al dan niet is verwerkt geldt hetzelfde.

Ad 1.3a) Overzicht van de canonherzieningen en rapporten van externe adviseurs per jaar

2010:
- 8 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 252 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 10 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 7
    - In 6 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna in 4 gevallen de opmerkingen zijn verwerkt, een toelichting aan het rapport is toegevoegd dan wel de commissie van externe adviseurs per brief heeft gereageerd.
    - In 1 geval heeft de gemeente geen opmerkingen gemaakt. Dit betreft 8 erfpachtrechten/appartementsrechten.

- Rapporten met onderbouwing: 3
De gemeente heeft geen opmerkingen gemaakt.

2011:
- 9 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 170 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 60 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 2
De gemeente heeft geen opmerkingen gemaakt. Dit betreft 4 erfpachtrechten/appartementsrechten.

- Rapporten met onderbouwing: 58
    - In 52 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna de correspondentie aan het rapport is toegevoegd.
    - In 4 gevallen heeft de gemeente geen opmerkingen gemaakt.
    - In 2 gevallen heeft de gemeente laten weten akkoord te gaan met de rapporten.

2012:
- 17 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 376 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 38 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 0

- Rapporten met onderbouwing: 38
    - In 34 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna de correspondentie aan het rapport is toegevoegd.
    - In 4 gevallen heeft de gemeente geen opmerkingen gemaakt.

2013:
- 17 bouwblokken in de canonherziening, in totaal bestaand uit 507 erfpachtrechten/appartementsrechten.
- 50 verschillende commissies van externe adviseurs c.q. rapporten van externe

adviseurs

- Rapporten zonder onderbouwing: 0

- Rapporten met onderbouwing: 50
In 50 gevallen heeft de gemeente opmerkingen gemaakt, waarna de correspondentie aan het rapport is toegevoegd.

Schematisch zien bovenstaande gegevens er als volgt uit:

		Met onderbouwing		Zonder onderbouwing	
	Totaal aantal rapporten	Wel opmerkingen	Geen opmerkingen	Wel opmerkingen	Geen opmerkingen
2010	10	0	3	6	1
2011	60	52	6*	0	2
2012	38	34	4	0	0
2013	50	50	0	0	0

* In twee gevallen heeft de gemeente laten weten akkoord te gaan met de rapporten.

Ad 1.3b) Conclusie naar aanleiding van de inventarisatie:
Sinds 2010 geldt een interne werkinstructie voor het beoordelen van rapporten van externe adviseurs, waarmee wordt beoogd dat de totstandkoming van de canon door de externe adviseurs voldoende wordt onderbouwd en gemotiveerd zodat het rapport voldoet aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt. Sinds 2010 is een gering aantal rapporten zonder onderbouwing (1 rapport in 2010 en 2 rapporten in 2011, in totaal betreffende 12 erfpachtrechten/appartementsrechten) door de gemeente geaccepteerd zonder hier opmerkingen op te maken en te verzoeken om een nadere onderbouwing.
Het uitgangspunt is dat als beide partijen hebben meegewerkt aan het passeren van de notariële akte hier niet meer op teruggekomen kan worden. Dit heeft de rechtbank Amsterdam op 5 juni 2013 ook bepaald in de juridische procedure tussen de Stichting Erfpachters Belang (SEBA) en de gemeente. Met het passeren van de notariële akte geven partijen aan dat zij akkoord zijn met de inhoud van het rapport van externe adviseurs.
Sinds 2010 heeft OGA intern beleid voor het beoordelen van rapporten van externe adviseurs. OGA is met de Rekenkamer van mening dat als er beleid is, dit ook uitgevoerd dient te worden, tenzij sprake is van omstandigheden die afwijking van het beleid rechtvaardigen. In enkele gevallen is het beleid echter niet gevolgd en OGA onderzoekt daarom of deze rapporten van externe adviseurs naar het oordeel van OGA aangepast zouden moeten worden.

Ad 1.3c) Algemene conclusie met betrekking tot de motivering en onderbouwing van rapporten van externe adviseurs:
In de jurisprudentie met betrekking tot rapporten van externe adviseurs en de totstandkoming hiervan heeft de rechter bepaald dat:

- Achteraf uit de motivering van een rapport van externe adviseurs duidelijk

(controleerbaar) moet blijken ‘op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen’. Omdat het gaat om een bindend advies dat geldt voor een periode van 50 jaar en canonverhogingen meebrengt, mag worden verwacht dat het bindend advies inzicht biedt in de manier waarop externe adviseurs tot de grondwaarde en het canonpercentage zijn gekomen.
- De door externe adviseurs gehanteerde uitgangspunten en maatstaven duidelijk moeten zijn evenals de wijze van berekenen en de wel of niet meegewogen omstandigheden, zodanig dat controleerbaar wordt hoe de externe adviseurs tot de uitkomst zijn gekomen.
- Uit het rapport moet blijken dat en op welke wijze partijen met het oog op het beginsel van hoor en wederhoor in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken of vragen te stellen aan de externe adviseurs.

De rechter toetst rapporten van externe adviseurs slechts marginaal. Dit houdt in dat de procedure van totstandkoming van een dergelijk rapport wordt getoetst en niet de technisch inhoudelijke aspecten (de gekozen waarderingsmethoden).

Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer is onderzocht in hoeverre sinds 2010 uitvoering is gegeven aan de interne werkinstructie. Deze interne werkinstructie heeft tot doel dat rapporten van externe adviseurs voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt en dus dat ze goed gemotiveerd en onderbouwd zijn en dat hoor en wederhoor heeft plaatsgevonden.
Uit het overzicht blijkt een stijgende lijn wat betreft de motivering en onderbouwing van de rapporten. Sinds 2012 is in alle rapporten een onderbouwing en motivering over de totstandkoming van de grondwaarde en canon opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat een nieuwe standaard in de rapporten van externe adviseurs is ontwikkeld wat betreft de motivering en onderbouwing en het toepassen van het beginsel van hoor en wederhoor.
Tevens is duidelijk te zien dat de gemeente haar werkwijze vanaf 2010 heeft aangepast en is blijven ontwikkelen. De gemeente zal de rapporten van externe adviseurs kritisch blijven toetsen aan de jurisprudentie en opmerkingen maken waar dat nodig is. De door de gemeente gehanteerde werkwijze is inmiddels vastgelegd in het beleid inzake het controleren van deskundigenrapporten bij een canonherziening einde tijdvak van een erfpachtrecht (vastgesteld door het college van B&W op 17 december 2013).

Ad 1.4) De door externe adviseurs toegepaste methode van waarderen
Zoals voorgaand vermeld toetst de rechter rapporten van externe adviseurs slechts marginaal en wordt daarbij niet inhoudelijk naar de door externe adviseurs gehanteerde methode gekeken. Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer is daarom gekeken naar de mate van onderbouwing van rapporten van externe adviseurs en of hoor en wederhoor is toegepast. Naast de mate van motivering en onderbouwing beoordeelt de gemeente de rapporten van externe adviseurs echter ook op de door externe adviseurs gehanteerde methode van waarderen.
De externe adviseurs hebben de afgelopen jaren verschillende methoden gehanteerd.
Hoewel de commissie van externe adviseurs onafhankelijk dient te zijn en de gemeente de externe adviseurs geen methode oplegt, moet de toegepaste methode wel correct zijn en voorzien zijn van een sluitende en logische onderbouwing met marktreferenties. OGA is echter van mening dat, hoewel er voor wat betreft de onderbouwing en motivering sprake is van een stijgende lijn, de door externe

adviseurs gehanteerde methoden zich nog niet op het gewenste niveau bevinden.

Sinds 2010 heeft OGA in toenemende mate opmerkingen gemaakt op de rapporten van externe adviseurs. Deze opmerkingen betroffen, naast de onderbouwing en motivering, ook de toegepaste methode. De opmerkingen van de gemeente op de toegepaste methoden zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

- De referentieobjecten:
  - Referentieobjecten betroffen, vooral tot 2012, zowel eigen grond als erfpacht. Externe adviseurs verlagen de grondwaarde om van eigen grond naar erfpacht te komen, maar dit verschil bleek niet uit het prijsverschil tussen de referentieobjecten. Bovendien kan dit worden vermeden, wanneer externe adviseurs erfpachtreferenties gebruiken. Een correctie voor het verschil eigen grond versus erfpacht kan dan achterwege blijven en dit maakt de taxatie helderder.
  - De referentieprijs wordt verminderd met de BTW, terwijl op de prijzen van de referentieobjecten geen BTW van toepassing is.
- Het canonpercentage:
  - Voor het bepalen van het canonpercentage werd een 25-jaars gemiddelde op de 10-jaars staatsrente genomen. Dit is arbitrair en werd niet met economische argumenten gestaafd.
  - Er vond dubbele correctie plaats op het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon.
  - Het canonpercentage werd bepaald op basis van de gemiddelde langlopende staatsrente over 50 jaar waarbij dit gemiddelde werd verminderd met de volle inflatie. De jaarlijks geïndexeerde canon wordt onder de AB2000 echter geïndexeerd met de inflatie -/- 1% en niet met de volle inflatie. Daar de AB’s voorschrijven dat externe adviseurs bij de vaststelling rekening moeten houden met de inhoud van de nieuwe AB’s, is het onjuist om de gemiddelde staatsrente met de volle inflatie te verlagen.
- De grondwaarde:
  - De grondwaarde werd in een aantal gevallen bepaald aan de hand van het 25-jarig gemiddelde. De grondprijs uit het verleden werd hierbij fictief bepaald en niet geïndexeerd naar het actuele prijspeil. Door van deze waarden het gemiddelde te bepalen, worden dus ongelijke elementen vergeleken. (Inmiddels wordt deze foutieve methode niet meer door externe adviseurs gehanteerd).
  - Het verschil dat de externe adviseurs hanteren tussen de waarde van eigen grond en erfpacht is niet gebaseerd op marktwaarnemingen, maar op een theoretische exercitie.
- De depreciatiefactor:
  - De externe adviseurs verlagen de grondwaarde (depreciatie) zonder dat dit voldoende met cijfermatige argumenten wordt gestaafd.
  - In de herbouwwaarde nemen de externe adviseurs ook al de sloopkosten mee terwijl de depreciatie in de ogen van de gemeente dient om voor de fictieve sloopkosten te compenseren. Externe adviseurs nemen de fictieve sloopkosten derhalve dubbel mee.

Het is OGA de afgelopen jaren duidelijk geworden dat de door externe adviseurs toegepaste waarderingsmethodieken - ondanks de verbeteringen die in de afgelopen jaren zichtbaar zijn geworden wat betreft de onderbouwing en motivering van de

rapporten van externe adviseurs - naar het oordeel van OGA nog steeds niet van voldoende kwaliteit zijn. Met de opmerkingen van de gemeente op de methodiek wordt weinig tot niets gedaan (behalve dat wordt verwezen naar een standaardbijlage waarin de gevraagde informatie niet duidelijk is onderbouwd). Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer werd dit opnieuw duidelijk.
Vooralsnog heeft OGA er voor gekozen om geen vernietiging van rapporten van externe adviseurs te vorderen bij de rechter. Hier is voor gekozen omdat hiervoor de erfpachter (zijnde de wederpartij van de gemeente) moet worden gedagvaard en dit een grote impact op de erfpachter heeft. De (toevallige) erfpachter wordt geconfronteerd met een dure juridische procedure en met langdurige onzekerheid over de hoogte van de nieuwe canon. Dit is een onevenredige belasting voor de erfpachter waar het de gemeente vooral gaat om een juiste taxatie en niet zo zeer om een hogere canon. Daarnaast is ervoor gekozen vooralsnog geen vernietiging van de rapporten van externe adviseurs te vorderen in afwachting van het verdere verloop van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Naar het oordeel van OGA moeten de rapporten van externe adviseurs niet slechts voldoen aan de eisen die de jurisprudentie stelt aan de motivering en onderbouwing, maar moet de toegepaste methodiek eveneens correct zijn. Daarom wordt overwogen in de toekomst stappen te ondernemen om er voor te zorgen dat de externe adviseurs een betere methodiek toepassen. Hierbij zal steeds worden bezien, hoe voorkómen kan worden dat erfpachters hierdoor onevenredig worden belast.

2) Het advies van de commissie ‘Grondwaardebepaling’ met betrekking tot de methoden van externe adviseurs
In verband met de vernieuwing van het erfpachtstelsel heeft de gemeente advies gevraagd aan de commissie ‘Grondwaardebepaling’. Aan deze commissie is naast een advies over de voorstellen voor de vernieuwing tevens advies gevraagd over de huidige manier waarop de canon wordt vastgesteld door een commissie van externe adviseurs. De commissie Grondwaardebepaling oordeelt samengevat dat het huidige proces van vaststelling van de canon door externe adviseurs ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie is. De uitkomst is volgens de commissie meer een benadering van wat maatschappelijk, of in het licht van de historie, aanvaardbaar is dan een afspiegeling van de residuele grondwaarde. De commissie is van mening dat hierdoor een onevenredig groot deel van de grondwaarde terecht komt bij een selecte groep erfpachters die de keuze maken om externe adviseurs in te schakelen.

Ad B) In verband met de nieuwe samenstelling van de raadscommissie met de portefeuille Grondzaken, zal bij de rapportage een aanbiedingsbrief worden gevoegd. Hierin worden de achtergrond en de aanleiding van de rapportage toegelicht. Voorts wordt in deze brief toegelicht dat de gemeente de commissie van externe adviseurs niet mag beïnvloeden, maar dat de gemeente de (concept)rapporten wel beoordeelt op de procedure van totstandkoming en op de inhoud.
De gemeente staat kritisch tegenover de methoden die externe adviseurs toepassen bij het vaststellen van de canon. Uit het advies van de commissie Grondwaardebepaling d.d. 23 maart 2014 blijkt dat ook deze commissie kritisch staat tegenover de wijze van vaststelling van de canon door externe adviseurs.

Binnen de gemeente: SB: opmerkingen verwerkt

Buiten de gemeente: n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

Eerstmogelijke vergadering van de raadscommissie met de portefeuille Grondzaken, ter kennisneming.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd:
1) Concept-aanbiedingsbrief aan de raadscommissie.
2) Interim-advies van de commissie ‘Grondwaardebepaling’ d.d. 23 maart 2014

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten