Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	projectteam Vernieuwing Erfpacht
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	21 september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	opdracht grondwaardecomissie

Inleiding
De coalitie heeft er voor gekozen een grondwaardecommissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Alleen een advies over de methode is nog niet voldoende om voldoende gegevens te hebben om ook een overstap aan de erfpachter aan te kunnen bieden. Daarvoor is de exacte hoogte van de grondwaarde per vastgoedsegment en buurt noodzakelijk. De vraag aan de grondwaardecommissie is dus breder.
Daarnaast is de selectieprocedure van belang. Het is belangrijk dat het advies van de commissie onomstreden is. Op zijn minst zo veel als mogelijk zodat het advies op een breed draagvlak kan rekenen. De selectieprocedure is daar een eerste stap voor.

De opdracht
De volgende vragen kunnen aan de commissie worden voorgelegd:

- Wat is de beste methode om de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht te bepalen voor bestaande erfpachtrechten die overgaan op eeuwigdurende erfpacht?
    - In het vorige traject hebben de hoogleraren Francke en Frijns een formule geadviseerd om het canonpercentage vast te stellen. Het is mogelijk dit advies te hanteren (met aangepaste parameters) of de commissie vragen om te adviseren over het te hanteren canonpercentage (waarbij het denkbaar is dat zij het advies Frijns als vertrekpunt nemen en corrigeren voor eeuwigdurend).

- Tot welke grondwaarden leidt uw advies voor woningen in Amsterdam per buurt / straat / …?
- En tot welke grondwaarde leidt uw advies voor andere bestemming / voor bedrijfsonroerend goed?
- Wat is uw oordeel over de huidige taxaties bij canon herziening einde tijdvak?

De commissie wordt gevraagd rekening te houden met de volgende aspecten:

- Dat het een transparante en toekomstbestendige methode moet zijn
- De verschillen van grondwaarden in de stad en tussen bestemmingen
- Dat de grondwaarden voor woningbouw per m² gebruiks oppervlak worden gegeven en voor bedrijfsonroerendgoed per m² bruto vloeroppervlak
- Het beleid in het nieuwe stelsel t.a.v. toekomstige wijzigingen in bestemming en bebouwing

- Dat in het eeuwigdurende erfpachtsysteem de canon jaarlijks wordt geïndexeerd met de inflatie volgens de cpi
- Dat de te ontwikkelen rekenmethode voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.

Ook het canonpercentage dat bij eeuwigdurende erfpacht past kan door de commissie worden bepaald. Alternatief is om het advies van Francke & Frijns ten aanzien van het canonpercentage te gebruiken waarbij dan wel enkele parameters moeten worden aangepast.
Tenslotte kan de commissie ook gevraagd worden hoe om te gaan met (financiële) rechten van bestaande erfpachters (looptijd van hun contract met een bepaalde canonhoogte).

Commissie
Voorgesteld wordt een commissie samen te stellen die bestaan uit één onafhankelijke voorzitter en enkele experts op het gebied van woonvastgoed en enkele op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. Wellicht moeten dat twee afzonderlijke teams zijn. Kennis over de woningmarkt en de bedrijfsonroerendgoedmarkt zijn meestal gescheiden.

Selectieprocedure commissieleden
Er zijn twee mogelijke manieren van selecteren. Allereerst kan er worden gekozen prominenten bestuurlijk te benaderen. Dit vergroot de kans deze prominenten ook werkelijk zitting te laten nemen in de commissie, het is een eer. Aan de andere kant beperkt dit de openheid van de wijze van selecteren.
Een andere wijze is een openbare sollicitatieprocedure. Dit maakt de selectie van de commissie openbaarder en daarmee wordt de fundatie van de commissie beter. Goede criteria waaraan de commissieleden moeten voldoen zijn dan essentieel. Een klikgesprek met de wethouder aan het einde van de procedure, op zijn minst voor de voorzitter, is dan wel gewenst wegens de politieke gevoeligheid van het advies.

Selectiecriteria
- 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
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

Mogelijke commissieleden
Prof. 5.1.2e MRE MRICS, professor Real Estate bij de Nyenrode Business Universiteit

Prof. dr. 5.1.2e 5.1.2e, professor Real Estate Tilburg School of Economics and Management

Prof. 5.1.2e, professor emeritus London School of Economics and Political Science
Internationaal hoog aangeschreven op het gebied van grondmarkten en regionale economie. Het aanwijzen van een Engelsman als voorzitter waarborgt de onafhankelijkheid en geeft de commissie bovendien aanzien.

Prof. dr. 5.1.2e 5.1.2e, professor Real Estate Valuation aan de Universiteit van Amsterdam
Hij is de schrijver van het advies over het canonpercentage en kan de aansluiting van advies over de grondwaarde op het advies voor het canonpercentage waarborgen. Hij heeft verschillende studies op zijn naam staan waarin de huizenwaarde en grondwaarde worden geanalyseerd van de bestaande huizenvoorraad in Nederland. Hij heeft het model om de WOZ-waarden in Amsterdam te bepalen ontworpen (heeft kennis van erfpacht) en is momenteel betrokken bij de bepaling van de schade aan de woningen in de provincie Groningen.

Prof. 5.1.2e, hoogleraar Regional Economics, VU Amsterdam
Hij is medeauteur van Stad en Land en voornamelijk verantwoordelijk voor de bepaling van het grondwaardeonderzoek voor deze studie. Hij doet heel veel onderzoek naar de waarde van grond in Nederland.

Prof. 5.1.2e, 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 zorgdragen voor continuïteit van het advies en zorgen dat het advies ook breed wordt gedragen.

Alternatieven:
Prof.dr. 5.1.2e