Nummer BD2014-001289
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van
4 februari 2014

Beperkt
Kabinet

Portefeuille **26**
Agendapunt **A2**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Opdrachtformulering voor advies over grondwaardebepaling bestaande woningbouw

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van bijgaand memo inzake de opdrachtformulering voor advies aan het College door een commissie van experts over grondwaardebepaling voor bestaande woningbouw.
2. In te stemmen met de in bijgaand memo voorgestelde opdrachtformulering aan de commissie van experts.
3. Te bespreken de samenstelling van de commissie van experts en aan te geven welke experts de voorkeur hebben van het College.
4. Kennis te nemen van de planning voor de advisering door de commissie van experts, te weten:
   - Oplevering advies commissie van experts: 1~~38~~ maart 2014.
   - Behandeling in College: 25 maart 2014.
5. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlage.

Reden spoed

Uw College heeft op 28 januari 2014 besloten de voordrachten inzake het “voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden” aan te houden tot 4 februari 2014 en daarbij gevraagd voor uw vergadering van 4 februari 2014 een opdrachtformulering voor advies over grondwaardebepaling voor te leggen.

Bestuurlijke achtergrond

In uw vergadering van 28 januari 2014 heeft u besloten de voordracht “Voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden” en de spoedvoordracht “Aanvulling bij voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden” aan te houden tot 4 februari 2014. Beide voordrachten zijn (incl. de bijbehorende stukken) opnieuw geagendeerd voor uw vergadering van 4 februari 2014 met nr. BD2014-001284 (“Voorstel”) en nr. BD2014-001285 (“Aanvulling bij voorstel”).

Ten behoeve van de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden voor particuliere koopwoningen heeft het college van B&W op 28 januari j.l. gevraagd om een opdrachtformulering voor een externe commissie van gerenommeerde experts voor advies over grondwaardebepaling.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Memo opdrachtformulering
In het voorstel voor vernieuwing erfpachtvoorwaarden wordt de canon op het moment van transactie vastgesteld aan de hand van de actuele grondwaarde. Het College van

B&W heeft in de zomer van 2013 prof. Francke en prof. Frijns gevraagd een advies uit te brengen hoe op basis van de grondwaarde de actuele canon kan worden bepaald (het canonpercentage). In dat advies (opgenomen in het bij de voordracht "Aanvulling op voorstel" meegezonden rapport "Voorstel uitwerking Vernieuwing Amsterdamse Erfpachtvoorwaarden") hebben zij de grondwaarde als een gegeven beschouwd.
In het memo is een voorstel opgenomen voor het uitvoering geven aan het verzoek van het College om experts na te laten gaan op welke wijze de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten voor woningbouw kan worden bepaald. Op basis van deze grondwaarde wordt vervolgens, op het transactiemoment en met behulp van het canonpercentage, de canon bepaald in het nieuw voorgestelde systeem. De te bepalen grondwaarde(methode) moet aansluiten op de uitgangspunten voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals deze op 3 juli 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Ad 2. Opdrachtformulering aan commissie van experts
Voorstel is om aan de commissie van experts concreet de volgende vragen voor te leggen:

1. Welke methode adviseert u om te gebruiken ter bepaling van de grondwaarde van een woning op een bestaand erfpachtrecht ~~zoals deze wordt genoemd als een gegeven in het advies van Francke en Frijns~~. ~~De actuele marktwaarde, de prijs waarvoor de woningen van eigenaar veranderen, inclusief het feit dat het erfpacht betreft, is hierbij het uitgangspunt. Het gaat niet om grondwaarde bij eerste uitgifte in erfpacht / nieuwbouw.~~De te bepalen grondwaardemethode moet aansluiten op de voorstellen voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals deze op 3 juli 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld en de aanvullende brief van het College van 11 november 2013 (herziening van de canon op het transactiemoment en op basis van de transactieprijs, woningoppervlak en woningtype en het nieuwe canonpercentage).
2. Als er andere gegevens dan de actuele marktwaarde nodig zijn om de grondwaarde te bepalen dan is het verzoek ook te adviseren hoe deze gegevens objectief te bepalen zijn.
3. ~~Is het mogelijk met de door het College voorgestelde formule (grondslagen onder en boven drempel en eventueel tweede drempel) een canongrondslag te bepalen die recht doet aan de door de commissie geadviseerde grondwaarde. En leidt de formule tot overwegend hogere of overwegend lagere grondwaarde?~~In de door de gemeenteraad op 3 juli 2013 vastgestelde uitgangspunten wordt voorgesteld de canon te bepalen op basis van de transactieprijs middels een, in de Algemene Bepalingen vast te leggen, rekenformule. De commissie wordt gevraagd een advies te geven over de rekenformule waarin het eerdere advies over het canonpercentage wordt betrokkken.
4. Hoe verhoudt de grondwaarde geadviseerd door de commissie van experts zich tot:
   a. de gemeentelijke aanbieding voor bestaande erfpachtrechten in het huidige stelsel en
   b. de ~~uitkomsten~~taxaties van de drie externen bij ~~CHET~~ procedures canonherziening einde tijdvak zoals in ~~op basis van~~ het huidige stelsel?
5. Hoe beoordeelt de commissie de tot nog toe ambtelijk ontwikkelde invulling(en) en de mogelijke alternatieve methode van canon~~grondwaarde~~bepaling op basis van een~~, de~~ buurtquote of de vaste m²-prijs per buurt in relatie tot de

geadviseerde grondwaardemethodiek en de vernieuwingsvoorstellen ~~waarbij de canon wordt bepaald op het transactiemoment~~?~~.~~
Daarbij wordt de commissie gevraagd om in eerste instantie, onafhankelijk van de huidige praktijk, de grondwaardemethode te bepalen en pas in tweede instantie te reageren op de huidige praktijk. Het moment waarop de canon wordt herzien is immers wezenlijk anders in de vernieuwingsvoorstellen in vergelijking met de huidige praktijk.

Ad 3. Samenstelling commissie van experts
Voor de samenstelling van de commissie van experts worden de volgende personen in overweging gegeven: prof. dr. [redacted] prof. dr. J. Frijns en mw. ir. [redacted] en als alternatieven of (bijvoorbeeld juridische) ondersteuning mw. prof. ir. [redacted] prof. dr. M. Franke, mw. [redacted] mw. prof. dr. ir. [redacted] mw. prof. mr. [redacted] prof. dr. [redacted] en prof. [redacted]
Een beknopte omschrijving van de expertise van de genoemde personen is opgenomen in bijgaand memo.

Ad 4. Planning
Onderstaand wordt de kortst mogelijk doorlooptijd beschreven in het geval alle betrokkenen voor de commissie van experts direct beschikbaar zouden zijn:
- Week 1 (4-11 februari) – Instelling commissie, uitzetten en toelichten opdracht
- Week 2 tot 6 (11 februari – 1~~3~~8 maart) – Commissie stelt advies op Commissie stelt advies op desgewenst met inschakeling van een externe rapporteur.
- 25 maart 2014: behandeling advies commissie in College.

Als de vergelijking van de huidige werkwijze en de voorgestelde formule door het OGA wordt uitgevoerd wordt de doorlooptijd voor de commissie twee weken korter en wordt de planning aangevuld met werkzaamheden voor het OGA in de weken 5 tot 6. Collegebehandeling 25 maart is na de deadline voor de referendumkrant (eind februari) en in de demissionaire periode na de raadsverkiezingen van 19 maart.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: SB: akkoord.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Omvang budget nog te bepalen. Dekking ten laste van OGA-budget 2014 voor externe inhuur ten behoeve van vernieuwing erfpacht.

Geheimhouding

Geheimhouding wordt opgelegd op deze voordracht en de meegezonden bijlagen vanwege het volgende:
- Art. 10 lid 2 onder f van de Wet Openbaarheid Bestuur (WOB) vanwege het feit dat in de voordracht en meegezonden memo diverse personen (externe experts)

worden genoemd waarmee nog geen contact is geweest over deze opdracht en art. 10 lid 2 onder g van de WOB vanwege het feit dat in het meegezonden memo een beknopte omschrijving van de expertise van deze personen is opgenomen.
- Art. 10 lid 2 onder g van de WOB vanwege het feit dat de gemeente zich wil laten adviseren over de methode van grondwaardebepaling en de uitkomsten van het advies door de gemeente mogelijk worden gebruikt in juridische procedures in het kader van lopende deskundigenprocedures. Door openbaarmaking van deze voordracht kan de wederpartij in een eventuele juridische procedure worden bevoordeeld en de gemeente worden benadeeld.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Memo Opdrachtformulering d.d. 30 januari 2014 (beperkt kabinet)

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: n.v.t.

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]@oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders