Gemeente Amsterdam

Grondwaardecommissie, stand van zaken

Aan Bestuurlijk Team (Wethouder Van der Burg (Grondzaken), Wethouder Kock (Financien), Ivens
c.c. (Bouwen en Wonen)

Van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Datum 9 februari 2015

Inleiding
De beoogde leden van de grondwaardecommissie (GWC) zijn in januari door Eric van der Burg gebeld en daarop is ook direct ambtelijk met hen contact opgenomen. Met ieder lid is afzonderlijk de opdracht, de beoogde planning en de context doorgesproken en op 4 februari hebben de drie leden eerst met elkaar gesproken en vervolgens ook met de ambtelijke ondersteuning. In deze memo wordt ingegaan op de aanpak die zij kiezen, de invloed op de planning en de kosten. Tenslotte wordt een voorstel gedaan voor het persbericht.

Algemeen beeld
De grondwaardecommissie heeft er zin in, is gemotiveerd en is voortvarend van start gegaan. De sfeer is goed en uit ons eerste gesprek leiden we af dat ze erg gericht zijn op het praktisch hanteerbaar maken van het advies, helderheid zoeken in de aanpak en duidelijk zijn in hetgeen zij in randvoorwaardelijke sfeer nodig hebben. Ook over de onafhankelijkheid zijn geen zorgen, ze voeren regie en maken de scheiding tussen gemeente, stakeholders en GWC scherp.

Aanpak
De commissie, bestaande uit Tom Berkhout, Piet Eichholtz en Dirk Brounen, heeft er voor gekozen te beginnen met een ronde waarin zij kennis en informatie ophalen bij de adviseurs die betrokken waren in het vorige vernieuwingsproces (commissie Frijns en prof. Francke), belangengroeperingen (SEBA, VEH en NVB), deskundigen/taxateurs die betrokken zijn bij canonherzieningsprocedures en gemeenten die erfpacht hebben of hadden (Den Haag, Rotterdam en Amsterdam). Een aantal van deze partijen is ook gevraagd een notitie voor de commissie aan te leveren. De SEBA heeft deze notitie al openbaar gemaakt (zie bijlage). Op woensdag 25 februari en 4 maart hebben zij deze partijen uitgenodigd voor een gesprek op neutraal terrein (Utrecht).

Na deze informatieronde zullen zij allereerst reflecteren op de opdracht, hun aanpak bepalen en de begroting opstellen. Op basis hiervan kan worden bezien of de commissie in staat zal zijn de door de gemeente gevraagde adviezen te leveren of op welke punten de commissie verzoekt de opdracht bij te stellen.

Vervolgens zal de commissie het advies opstellen waarbij het nu de verwachting is dat zij tussentijds een eerste concept advies zal opstellen om te spiegelen aan de eerder genoemde partijen. De commissie gaf aan dat het nadrukkelijk niet hun bedoeling is om instemming te vragen maar wel om omissies in hun advies op deze manier te voorkomen.

De voorzitter van de commissie, de heer Berkhout, heeft aangegeven wekelijks kort te overleggen met de manager vernieuwing erfpachtstelsel over de voortgang en eventuele dilemma's of vragen waar de grondwaardecommissie tegenaan loopt. Inhoudelijk zal er weinig informatie worden gewisseld, waarschijnlijk zal er op dat punt radiostilte zijn tot het moment waarop het eerste advies gereed is.

Ondersteuning commissie

De commissie heeft besloten zich vooralsnog op 4 manieren te laten ondersteunen. Zij hebben 5.1.2e hoogleraar in Nijmegen, gevraagd om juridisch advies en 5.1.2e (taxateur) om de voorstellen van de commissie te toetsen aan de praktijk. Deze twee adviseurs zullen de grondwaardecommissie gedurende de opdracht ondersteunen. Voor het rekenwerk zullen zij mogelijk gebruik maken van xxxfinancexxx.
Daarnaast wordt op verzoek van de commissie een ambtelijk secretaris ter ondersteuning beschikbaar gesteld. Deze ambtelijk secretaris is gebonden aan vertrouwelijkheid zowel binnen de gemeente als naar buiten. Om eventuele verdenking op schending daarvan te voorkomen is er voor gekozen geen ambtenaar van Grond en Ontwikkeling te kiezen maar van het PMB.

Planning

De commissie heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om eind april het advies gereed te hebben. De commissie gaat er nu vanuit uiterlijk op 1 juli hun definitieve advies te kunnen leveren. In overleg met de commissie wordt er naar gestreefd het advies voor de laatste raadscommissie (24 juni) beschikbaar te hebben. De commissie zal nagaan of dit mogelijk is, zij zou het advies dan in de raadscommissie kunnen toelichten. Het advies wordt in dat geval direct openbaar en rechtstreeks beschikbaar gesteld aan de raadscommissieleden. Er is dan geen tijd om een bestuurlijke reactie voor te bereiden. Deze volgt na het zomerreces.
Doordat de commissie niet eind april maar 2 maanden later haar advies uitbrengt is het niet meer mogelijk om de AB de inspraak in te brengen voorafgaand aan het reces. Invoering van het stelsel in de zomer van 2016 staat nog niet onder druk. Als het advies niet voor het reces zou worden gepresenteerd dan zou dat tot een grotere vertraging leiden.

Tarief, budget en opdrachtverlening

De commissieleden Tom Berkhout en Piet Eichholtz hebben een tarief van € 1.600 per dagdeel. Dit betreft een officieel tarief van de Universiteiten Nyenrode en Maastricht. Aan de commissie is gevraagd of een aanneemsom mogelijk is. Ook is aangegeven dat het voor de gemeente belangrijk is dat de facturering via de universiteit geschiedt en dus niet op persoonlijke titel of vanuit een commercieel bedrijf. Hier is positief op gereageerd. Op dit moment is nog niet bekend om welk bedrag het dan gaat. Voor de commissie is vooralsnog een budget gereserveerd van € 200.000. Daarnaast zullen er nog kosten voor juridisch advies en ondersteuning worden gemaakt.

Het BT wordt gevraagd:

- Kennis te nemen van het tarief van de grondwaardecommissie
- Akkoord te gaan met het verlenen van de opdracht aan de commissie met als herijkingsmoment de aanpak en begroting zoals die begin maart nog door de commissie zal worden opgesteld

- Grond en ontwikkeling opdracht te geven om de opdrachtverlening richting de commissie administratief vorm te geven
  In het college melding te maken van de opdrachtverlening aan de commissie en de tarieven van de leden van de commissie.

Communicatie

De onafhankelijkheid van de commissie wordt door een aantal erfpachters en de SEBA betwist omdat de leden door de gemeente zijn aangewezen en worden betaald. Het direct naar buiten brengen van het advies zonder gemeentelijke reactie zal hierbij helpen in de beeldvorming. Toch is niet de verwachting dat bijvoorbeeld de SEBA hierdoor milder gestemd zal raken. Zij zullen deze argumenten blijven gebruiken.
De communicatie van de grondwaardecommissie zelf komt dan ook vrij nauw. Wanneer zij met belangenpartijen spreken is aan te raden direct helder te zijn over de ruimte voor invloed en de manier waarop de commissie omgaat met belangen. Bovendien zullen zij duidelijkheid moeten geven over of zij direct benaderbaar zijn, bijvoorbeeld voor pers of partijen die hun input willen geven, of dat ze daar de gemeente of de secretaris voor wil gebruiken. Deze vraag zal voorgelegd worden.
Om de erfpachters tegemoet te komen is 16 februari een bijeenkomst van het klantenpanel waarin zij gezamenlijk, en slechts gefaciliteerd, door de gemeente tot input voor de grondwaardecommissie zijn gekomen.

Introductie commissie

Voorgesteld wordt om de commissie na 18 februari, nadat het BT kennis heeft genomen van deze notitie, bekend te maken door de publicatie van een persbericht. (Zie bijlage). De commissie heeft op dit moment geen behoefte aan een persconferentie. Op de website www.amsterdam.nl/erfpacht komen hun profielen (ervaring, visie op hun rol).
De commissie heeft niet gevraagd om een kennismaking met (één van de leden van) het bestuurlijk team.

Het bt wordt gevraagd

- of zij die met de commissie zou willen kennis maken, we zullen de commissie dan vragen om dit in te passen.
- In te stemmen met het persbericht en dit te publiceren op vrijdag 20 februari

In de bijlage is een concept persbericht bijgesloten.