Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie

Universiteit van Amsterdam
T.a.v. de heer prof.dr. C.N. Teulings
Roetersstraat 11
1018 WB Amsterdam

Datum	20 februari 2014
Ons Kenmerk	2014-2235
Bijlage(n)	de bijlage worden u per e-mail toegestuurd
Onderwerp	Opdracht aan de commissie voor de bepaling van de grondwaarde Amsterdamse woningen bestaande erfpacht

Geachte heer Teulings,

Allereerst wil ik u hartelijk danken voor de bereidheid om zitting te nemen in de commissie grondwaarde bestaande erfpachtrechten. De gemeente Amsterdam is al enige tijd bezig met vernieuwingsvoorstellen voor het Amsterdamse erfpachtstelsel. Eerder is er, door prof.dr. J.M.G Frijns en prof.dr. M.K. Francke, al geadviseerd over hoe het canonpercentage te bepalen op het moment van canonherziening op het transactiemoment. De grondwaarde is daarbij als een gegeven beschouwd. Nu wil ik de commissie, bestaande uit prof.dr. J.M.G Frijns, prof.dr. W.K. Kortals Altes en u, vragen ook de methode te bepalen om tot de grondwaarde te komen.

Context
Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Op 11 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders een brief aan de gemeenteraad gestuurd waarin twee onderdelen van de voorstellen, die de hoogte van de canon beïnvloeden, nader zijn ingevuld; het canonpercentage en de investeringsaftrek. Belangrijkste ontbrekende schakel in de vernieuwingsvoorstellen is de rekenformule waarmee, op basis van de woningprijs die koper en verkoper overeen komen, de oppervlakte van de woning en het woningtype, de grondwaarde (canongrondslag) wordt bepaald.

De opdracht
Het College wil graag worden geadviseerd over de methode van grondwaardebepaling voor bestaande woning-erfpachtrechten. De te bepalen grondwaardemethode moet aansluiten op de voorstellen voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, zoals deze op 3 juli 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).

Daarnaast heeft het College de volgende aanvullende vragen:

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

1. 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.

2. 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. Ik wil u vragen een advies over de rekenformule te geven waarin u het eerdere advies over het canonpercentage betrekt.

3. Hoe verhoudt de door u geadviseerde grondwaarde zich tot:
a. de gemeentelijke aanbieding voor bestaande erfpachtrechten in het huidige stelsel en
b. de taxaties van de drie externen bij procedures canonherziening einde tijdvak zoals in het huidige stelsel?

4. Hoe beoordeelt de commissie de tot nog toe ambtelijk ontwikkelde invulling(en) van de formule en de mogelijke alternatieve methode van canonbepaling op basis van een buurtquote of de vaste m²-prijs per buurt in relatie tot de geadviseerde grondwaardemethodiek en de vernieuwingsvoorstellen?

In eerste instantie wil het College u vragen, 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.

Planning
Zoals u wellicht weet zal er op 22 mei 2014 een referendum worden gehouden over de vernieuwingsvoorstellen. Voor het referendum wil het College meer duidelijkheid geven over wat de vernieuwingsvoorstellen concreet betekenen voor erfpachters. De rekenformule is daarvoor belangrijk. Daarom wil ik u vragen uw concept advies op donderdag 13 maart te leveren.

Nadat u uw definitieve advies heeft geleverd is het aan het College om een standpunt in te nemen wat betreft de rekenformule. Op dat moment zal uw advies ook openbaar worden gemaakt.

Vanzelfsprekend wordt zorg gedragen voor ambtelijke ondersteuning. Hierover wordt gelijktijdig met verzending van deze brief contact met u opgenomen.

Met vriendelijke groet,

Maarten van Poelgeest
wethouder Grondzaken