GWC
GEMEENTE WAARDEBEPALING
Gemeente Amsterdam
T.a.v. [redacted]
Weesperstraat 452
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Utrecht, 6 maart 2015

Betreft: Opdrachtvoorstel grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
Kenmerk: 20150306 GWC

Geachte [redacted].

Hierbij sturen wij u conform afspraak ons opdrachtvoorstel voor de gemeente Amsterdam. Het college van B&W heeft de grondwaardecommissie aangesteld die de gemeente Amsterdam gaat adviseren over 'de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk'. Daarnaast adviseert de grondwaardecommissie over de methodiek om van het huidige voortdurende erfpachtstelsel over te stappen op het nieuwe stelsel. De commissie is inmiddels drie keer bijeen geweest en er hebben gesprekken plaatsgevonden met zes belanghouders. Meer gesprekken zullen volgen. Drie adviseurs zijn aangesteld. De commissieleden hebben tijd besteed aan het lezen van relevante documenten. De commissie heeft een planning gemaakt. Dit opdrachtvoorstel is hier het resultaat van.

Achtereenvolgens bespreken wij:

- Situatie
- Voorstel en planning
- Vergoeding en voorwaarden

Situatie

Het huidige erfpachtstelsel in Amsterdam wordt hervormd. Eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd, waarbij de mogelijkheid bestaat om de erfpacht eenmalig af te kopen of te kiezen voor canonbetaling. De invoering van eeuwigdurende erfpacht moet een einde maken aan de complexiteit van het huidige (voortdurende) erfpachtstelsel. Daarnaast moet het de erfpachters meer zekerheid bieden over de (toekomstige) erfpachtlasten. Erfpachters kunnen tussentijds of bij afloop van het tijdvak overstappen naar het nieuwe stelsel.

De gemeente heeft een commissie van onafhankelijk deskundigen aangesteld, die verantwoordelijk is voor de methode waarop de grondslag van het eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. Deze methode moet aan een aantal criteria voldoen: transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar en begrijpelijk voor de erfpachters. De commissie is gevraagd zuiver de grondslag voor de bepaling van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen, het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe bestuurlijke wensen daarmee zijn te verenigen.

Voorstel en planning

Op basis van de gesprekken met gemeente Amsterdam en externe partijen en ontvangen documentatie, neemt de commissie de volgende aspecten mee in haar advies:

1. Wat is de beste methode om de grondslag van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht te bepalen?
2. Hoe is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk (voortdurende erfpacht)?
3. Hoe kan koopsom van de grond worden bepaald als de gemeente de grond verkoopt?
4. Op welke wijze kan variatie afkoopsom de canon worden bepaald?
5. Wat zijn de mogelijke manieren van indexatie van de canon?
6. Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop vereffend worden op het moment dat hij overstapt op eeuwigdurende erfpacht?
7. Op welke manier kan bij eeuwigdurende erfpacht de eerder overeengekomen canon of afkoopsom aangepast worden in geval van bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en/of volumewijzigingen (geldt niet bij woning en)?

De commissie werkt haar advies binnen de volgende kaders uit:

- ☐ Zowel het advies als de methode voor grondwaardebepaling moeten uitvoerbaar en toekomstbestendig zijn.
- ☐ De mogelijkheid om onderscheid te maken tussen verschillende buurten/wijken wordt onderzocht.
- ☐ Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap aan het einde van een tijdvak.
- ☐ De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks geïndexeerd.
- ☐ De rekenmethode maakt het idealiter mogelijk gelijke gevallen gelijk te behandelen: eenheid van beleid en uitvoering, één meetlat voor iedereen.
- ☐ Heldere en toegankelijke communicatie van het advies.

De commissie is gevraagd met een aantal belanghouders in gesprek te gaan. De commissie zal naast deze groep nog met andere partijen spreken.

Het is de commissie reeds gebleken dat een heldere en toegankelijke communicatie naar alle belanghouders een majeur aandachtspunt moet zijn voor het advies.

De commissie bestaat uit prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS (voorzitter), prof. dr. Dirk Brounen en prof. dr. Piet Eichholtz. De commissieleden verwachten dat zij ieder twintig dagen (160 uur) zullen besteden aan dit traject tot 1 juni 2015. De werkzaamheden bestaan onder andere uit het inlezen van de documentatie, gesprekken met belanghouders, commissieoverleg en het uitdenken, vormgeven en vastleggen van het advies.
Daarnaast is voor twintig dagen (160 uur) de inzet van projectmedewerker [redacted] (Finance Ideas) gewenst voor de ondersteuning in het communicatietraject: het vervaardigen van infographics, schrijfwerkzaamheden en presentaties. Daarnaa is ook voorbereidend teswerk nodig en het bijwonen van vergaderingen.

Vergoeding en voorwaarden

De vergoeding voor de commissieleden wordt maandelijks achteraf gefactureerd op basis van het aantal werkelijk bestede uren. Eventueel meerwerk geschiedt in overleg met u. De commissie voert haar werkzaamheden uit tegen de vergoedingen die de respectievelijke universiteiten van de commissieleden in rekening brengen. De vergoeding voor de heren Brounen en Eichholtz bedraagt [redacted] exclusief BTW per persoon per dag, voor de heer Berkhout [redacted] exclusief BTW per dag. De commissieleden factureren separaat.

Bij de facturering zullen de universiteiten een zinsnede opnemen over de hoogte van het gehanteerde tarief voor deze advieswerkzaamheden.
De vergoeding voor [redacted] bedraagt [redacted] exclusief BTW per dag en wordt maandelijks achteraf gefactureerd op basis van het aantal werkelijk bestede uren. Eventueel meerwerk geschiedt in overleg met u. Facturering geschiedt via Finance Ideas.
De commissie vergadert in Utrecht ten kantore van Finance Ideas. De vergoeding voor deze vergaderruimte inclusief catering bedraagt [redacted] exclusief BTW per keer. De commissie verwacht zeven keer op deze locatie te vergaderen. Facturering geschiedt op basis van werkelijk gebruik via Finance Ideas.

Alle informatie en documentatie die de commissie en projectleden ter beschikking wordt gesteld, zal vertrouwelijk worden behandeld.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt contact met mij opnemen. Ik vraag u beide exemplaren van deze opdrachtbrief te (laten) ondertekenen en één exemplaar aan onze secretaris, [redacted], te sturen. Daarmee zien wij uw opdrachtbrieven graag tegemoet.

Hoogachtend,

Prof. dr. T.M. Berkhout MREMRES
Voorzitter grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Voor akkoord, namens:
gemeente Amsterdam

Naam: .....

Datum: .....