Q&A aanstelling grondwaardecommissie

Kernboodschap:

Het college van B&W heeft de grondwaardecommissie benoemd die de gemeente gaat adviseren over de waarde van eeuwigdurende erfpacht en de methode om van het huidige voortdurende stelsel over te stappen naar het nieuwe.

Wie zitten er in de grondwaardecommissie?
Voorzitter prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS , prof. dr. Piet Eichholtz van universiteit Maastricht en prof. dr. Dirk Brounen zijn onafhankelijke experts, hoogleraren met aantoonbare en veelal internationale kennis en ervaring op het gebied van het waarderen van vastgoed. Zij zijn bekend met en publiceren over de recente wetenschappelijke inzichten over het waarderen van vastgoed en hebben een onbetwiste reputatie op het gebied van waarderen van vastgoed.

Waarom zijn juist deze drie heren gekozen? Door wie zijn zij gekozen?
De leden zijn door de gemeente benaderd. Er zijn criteria opgesteld waaraan ze moeten
:

- Aantoonbare kennis en ervaring met het waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van woonvastgoed of bedrijf onroerend goed
- Onafhankelijk, zakelijk geen belangen in de Amsterdamse vastgoedmarkt
- Bekend met de recente wetenschappelijke inzichten met betrekking tot waarderen en hebben gepubliceerd over het waarderen of de waarde van vastgoed
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

Wat is de rol en status van de grondwaardecommissie?
De commissie wordt gevraagd advies uit te brengen aan het college over de methodiek die kan worden gebruikt om de hoogte van de canon/afkoopsom voor de huidige voortdurende erfpacht en de toekomstige eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Ook adviseert de commissie over de wijze waarop dit bij een overstap van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht kan worden verrekend.

Hoe onafhankelijk is de grondwaardecommissie?
Deze onafhankelijke grondwaardecommissie bestaat uit externe deskundigen die door het college zijn benoemd. Het college heeft de volle overtuiging dat de commissie vanuit haar expertise en autoriteit de onafhankelijkheid zal waarmaken. Het is voor de gemeente belangrijk dat de commissie haar advies onafhankelijk, en niet op basis van belangenafweging of onderhandeling tot stand brengt. In het concept Startdocument zijn de criteria voor de leden van de grondwaardecommissie opgenomen. De wijze waarop deze commissie is aangesteld strookt volledig met wat elders in het land op dit gebied gebruikelijk is

Hoe onafhankelijk zijn de leden?
Deze leden zijn individueel gevraagd om hun specifieke en wettenschappelijk kennis. Zij zijn gelieerd aan vooraanstaande universiteiten. Eén van de richtlijnen is dat ze onafhankelijk en zakelijk geen belangen in de Amsterdamse vastgoedmarkt hebben.

De leerstoel van prof Eichholtz wordt gesponsord door de ABN AMRO, dan is hij toch niet meer onafhankelijk?
De heer Eichholtz is professor vastgoedfinanciering aan de universiteit van Maastricht. In die hoedanigheid is hij gevraagd om onderdeel te zijn van de grondwaardecommissie. Zijn leerstoel wordt inderdaad gesponsord door ABN-AMRO. Dat doet niets af aan zijn onafhankelijkheid om het college te adviseren.

'Er zijn goede afspraken gemaakt tussen de universiteit en ABN AMRO. De geldschieter mag bijvoorbeeld niet de publicatie van een artikel tegenhouden als een artikel hem niet bevalt. Zo wordt de academische onafhankelijkheid gewaarborgd.'

Tom Berkhout werkt ook in opdracht van het ministerie van Financiën, dan is hij toch niet meer onafhankelijk?
De werkzaamheden die de heer Berkhout in opdracht van het ministerie vervult hebben geen relatie met de opdracht voor de gemeente Amsterdam. (hij is betrokken bij de waarderingskamer van de belastingdienst die zich bezig houd met woz waardebepaling)

Wat is de opdracht van de grondwaardecommissie?
In het Startdocument staat: "De kern is dat de commissie wordt gevraagd los van de bestuurlijke wensen te komen tot de meest geschikte methodiek om de waarde van eeuwigdurende erfpacht te bepalen evenals de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht te berekenen en vorm te geven.

De opdracht aan deze commissie valt uiteen in de volgende onderdelen:
1) Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?
2) Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid
a) voor nieuwe uitgiftes?
b) voor bestaande erfpachtrechten?

- Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?
- Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?
- Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?

3) Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
4) Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5) Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
6) Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
7) Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

Wie beslist of zij de opdracht goed uitgevoerd hebben?
Het advies van de grondwaardecommissie wordt in haar geheel en ongewijzigd doorgestuurd naar de raadscommissie en de stakeholders. Het advies wordt vervolgens besproken met de stakeholders en wordt onderwerp van gesprek in de gemeenteraad voorafgaand aan de besluitvorming over het nieuwe erfpachtstelsel. Op deze manier is er ruimte voor alle partijen om te reageren op het advies en hierover met de gemeente in gesprek te gaan. Op basis van het advies wordt het nieuwe stelsel (Algemene Bepalingen, aanvullend beleid en overstapregeling) vormgegeven. Het is de gemeenteraad die het stelsel, aanvullende beleid en overstapregeling vaststelt.

Wat gebeurt er als het advies niet volgens de wens is van de gemeente?
De gemeente heeft geen specifieke wensen met betrekking tot de uitkomsten van het advies behalve dat het advies hoogwaardig moet zijn. De gemeente heeft in het startdocument wel uitgangspunten voor het nieuwe stelsel vastgelegd en als zou blijken dat het advies van de grondwaardecommissie daar niet geheel bij aansluit wordt dit onderwerp van gesprek zodra het advies van de grondwaardecommissie beschikbaar is. Het advies zal besproken worden met stakeholders en onderwerp van gesprek zijn in de gemeenteraad. Het college stelt een reactie op waarin zij aan zal voorstellen op welke wijze het advies van de grondwaardecommissie in Algemene Bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid wordt verwerkt. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van de Algemene Bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid vast op welke wijze het advies van de grondwaardecommissie zal worden gehanteerd.

Hoe gaat de grondwaardecommissie te werk?
De grondwaardecommissie is onafhankelijk en krijgt geen bandbreedtes of randvoorwaarden mee waarbinnen de uitkomsten van de commissie moeten liggen. De grondwaardecommissie krijgt alleen de opdracht en de specifiek voor die opdracht opgenomen kaders mee zoals in het Startdocument opgenomen, maar het Startdocument zelf is geen kader of opdracht.

De gemeente vindt het belangrijk dat de commissie over alle relevante informatie beschikt op basis waarvan een onafhankelijk oordeel te vormen. Dit is enerzijds informatie die de commissie zelf vergaart, anderzijds is dat informatie die wordt aangereikt. De grondwaardecommissie heeft er voor gekozen om een aantal stakeholders, zoals de VEH, SEBA, NVB, taxateur en andere gemeentes , te vragen om informatie.

Hoe levert de grondwaardecommissie een objectief en praktisch uitvoerbaar advies?

De commissie wordt gevraagd om haar advies binnen de volgende kaders uit te werken:

- Het advies moet uitvoerbaar zijn en de systematiek moet toekomstbestendig zijn
- Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkeling) in de stad zoals nu ook in het Grondprijsbeleid
- Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap einde
- Canon zal in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks worden geïndexeerd.
- De rekenmethode (en de uitkomst) voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a.
- staatsteun.
- De rekenmethode maakt het mogelijk om gelijke gevallen gelijk te behandelen zoals dat van
- de overheid wordt vereist.
- Bij het advies moet rekening worden gehouden met de fiscale wetgeving

Wanneer wordt het advies van de commissie openbaar gemaakt?
De commissie streeft naar presentatie van haar advies eind juni 2015.

Wie betaalt de grondwaardecommissie?
De grondwaardecommissie wordt door de Gemeente Amsterdam betaald. Dit is gebruikelijk bij dergelijke onderzoekscommissies. Hun advies wordt echter onafhankelijk van de gemeente opgesteld.

Hoeveel kost de Grondwaardecommissie?
In de begroting zijn proceskosten gereserveerd van 200.000 euro. Dit zijn kosten voor de commissie zelf maar ook voor ondersteuning en middelen die de commissie nodig heeft om haar advies op te stellen. De commissie zal op basis van de gesprekken met stakeholders een begroting uitwerken.

Dit is een exorbitant hoog bedrag voor een commissie
Dit is het bedrag dat de gemeente heeft gereserveerd. Aan de commissie is gevraagd om begroting te maken voor het uitvoeren van de opdracht. Het tarief van de commissieleden is het tarief dat de universiteiten altijd hanteren voor vergelijkbare opdrachten (consultancy) voor hoogleraren van universiteiten.