De vragen voor vanmiddag

Om inzichtelijk te maken welke informatie nodig is om een aanbieding voor overstap te kunnen doen aan een erfpachter heb ik onderstaand schema gemaakt. Links staat het soort recht dat de erfpachter heeft, rechts de informatie die nodig is om een aanbieding te maken om van het ene naar het andere recht te komen. Dit kan zowel van boven naar beneden worden door lopen als van beneden naar boven.

	Soort recht		Informatie tbv wijziging		
	Voortdurend recht	→	Waarde A		
Overstap	↓	→	Factor X	+	Overstapregeling
	Eeuwigdurend recht	→	Waarde B		
Overstap	↓	→	Factor Y		
	Eigen grond		Waarde C		

Zoals het schema hier boven weergeeft is er altijd een waarde nodig (A, B of C) een factor en een overstapregeling om de aanbieding te kunnen berekenen om van één recht naar het andere recht te kunnen overstappen. De twee vragen die we willen beantwoorden gaan over de waarde en hoe concreet we daarover willen laten adviseren. Hoe concreter hoe minder discussie, minder concreet zorgt dat ons huidige grondprijsbeleid er niet wordt naast gelegd. Zie hiervoor verder de toelichting op blz 4 van dit bestand

Er zijn vanmiddag twee punten waar we over willen overleggen:

1. Adviseert de commissie wel of niet over een methode om de waarde van een afkoopsom voor 50 jaar van voortdurend te bepalen
    a. Gaat dit advies zowel over bestaande als over nieuwe uitgiften

In het verlengde van de vraag over de methode van waardering zit de vraag die 5.1.2e in zijn uitnodiging had staan:

2. Adviseert de commissie, of een subcommissie wel of niet over concrete grondprijsniveaus
    a. Alternatief is dat de gemeente dit zelf doet.

De commissie grondwaardebepaling (tekst uit PVA)
In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een grondwaardecommissie van onafhankelijke deskundigen ingesteld wordt. Deze commissie zal om advies worden gevraagd over de beste methode van grondwaardering. In bijlage 1 treft u de concept opdrachtbrief aan de commissie aan. De opdracht is (samengevat):

1 Wat is de beste methode om de afkoopsom voor 50 jaar (grondwaarde voortdurende erfpacht) te bepalen voor nieuwe uitgiften van bouwterrein en voor de herziening van bestaande voortdurende erfpachtrechten op door de erfpachter bebouwde terreinen en bestaat tussen beide afkoopsommen verschil (zie ook vraag 6)?
2 Hoeveel procent hoger is de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) voor 50 jaar van voortdurende erfpacht?
3 Hoeveel procent 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 Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
5 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom (grondwaarde eeuwigdurende erfpacht) de canon worden bepaald (verhouding canon / afkoopsom). Daarbij moet rekening worden gehouden met het antwoord bij vraag 4.
6 Wat is uw advies ten aanzien van het verrekenen van de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of vooruitbetaalde canon op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt en ziet u daarin in onderscheid indien de erfpachter aan het einde van zijn erfpachttijdvak overstapt of voor het verstrijken daarvan?
7 Wat zijn in uw antwoorden op vorenstaande vragen de effecten van het voorgenomen beleid ten aanzien van bestemmings- en bebouwingswijzigingen?

Voor beantwoording van deze vragen zal de grondwaardecommissie worden gevraagd rekening te houden met de volgende aspecten:
- De methode voor de grondwaardebepaling moet voorspelbaar en nog jaren te gebruiken zijn
- De verschillen van grondwaarden in de stad (locatie) en tussen bestemmingen
- Het beleid in het nieuwe stelsel t.a.v. prijsaanpassing bij volume- en bestemmingswijziging
- In het eeuwigdurende erfpachtsysteem wordt de canon jaarlijks geïndexeerd.
- De te ontwikkelen rekenmethode (en de uitkomsten) voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.

De commissie wordt samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, één experts op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De selectiecriteria voor de commissieleden zijn:
- Aantoonbare kennis en ervaring met het waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van woonvastgoed of bedrijfsonroerend 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.

Het BT zal een drietal deskundigen benaderen die passen binnen het profiel en van daaruit de commissie samenstellen. De planning is om, na vaststelling van de opdracht door het College, de commissie eind 2014 opdracht te geven met het verzoek om begin april het advies op te leveren.

De commissie zal (desgewenst) ambtelijk ondersteund worden, bijvoorbeeld voor redactie of analyses. Uiteraard is het aan de commissie om hier wel of geen gebruik van te maken.
Het advies van de commissie zal worden gebruikt om het huidige grondprijsbeleid aan te passen van beleid voor voortdurende erfpacht naar grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht.

Nadat de commissie definitief advies heeft geleverd zal het aan het College grondprijsbeleid opstellen op basis van het advies voor eeuwigdurende erfpacht. Op basis van het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht kunnen huidige erfpachters een aanbieding ontvangen om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het College zal dit advies ter bespreking aanbieden aan de raadsleden, voorzien van een reactie van het College.[1]

[1] De opdrachtformulering wordt als expliciet beslispunt voorgelegd aan het BT van 7 oktober

BIJLAGE KABINET (bijlage bij PVA)
GRONDWAARDECOMMISSIE

Eventuele aanvulling opdracht grondwaardecommissie en selectie commissieleden

Opdracht grondwaardecommissie
Belangrijk onderdeel van de vernieuwing is de overgang van het voortdurende erfpachtstelsel naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel. Het advies van de grondwaardecommissie maakt hier een belangrijk onderdeel van uit vanwege de financiële gevolgen voor zowel de erfpachter als de gemeente. In het PVA is een conceptbrief aan de grondwaardecommissie opgenomen. De opdrachtbrief is aangepast ten opzichte van het concept van 7 oktober. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De grondwaardecommissie wordt gevraagd om de methode van grondprijsbepaling aan te geven en niet meer ook de concrete grondwaardeniveaus voor bestaande erfpachtcontracten.
- De grondwaardecommissie wordt ook gevraagd te adviseren over de wijze van jaarlijkse indexatie van de canon

In de vraagstelling is gekozen om allereerst te vragen naar de methode van grondwaardebepaling (afkoopsom 50 jaar) van voortdurende erfpacht. Vervolgens wordt de commissie gevraagd aan te geven hoeveel de grondwaarde (afkoopsom eeuwigdurend) van eeuwigdurend en vol eigendom hiervan afwijkt. Deze volgorde is gekozen omdat bij het bepalen van vastgoedwaarde gebruik wordt gemaakt van referenties van huur- en kooptransacties. In de huidige markt zijn de meeste transacties in buurten waar de gemeente grondeigenaar is / erfverpachter is transacties van voortdurende erfpachtrechten. Deze transacties zijn daarmee het vertrekpunt om de waarde van eeuwigdurend en vol eigendom te bepalen. Van eeuwigdurend zijn in Amsterdam géén referentietransacties en van vol eigendom zijn doorgaans alleen volop referenties aanwezig in buurten waar de gemeente geen of nauwelijks grondeigenaar is.

Uit de vraagstelling is geschrapt om de commissie grondwaardebepaling ook te vragen naar de concrete grondprijsniveaus per buurt. Een advies over deze grondprijsniveau maakt het advies beperkt houdbaar omdat de vastgoedmarkt onderhevig is aan waardeveranderingen. Dit betekent dat het toepassen van de geadviseerde methode door de gemeente zal plaats vinden. Dit brengt als risico met zich mee dat er met erfpachters discussie ontstaat over de juiste toepassing van de methode. Deze discussie is vergelijkbaar met de discussie die nu speelt bij CHET's, wat is een nieuw tijdvak waard? In het geval van de overstap naar een eeuwigdurend stelsel is de vraag en vooral de discussie vergelijkbaar, wat is de overstap naar eeuwigdurend waard? Gezien deze discussie, en zelfs rechtzaken, wordt geadviseerd om zo weinig mogelijk ruimte voor interpretatie te geven tussen het advies van de commissie en de uiteindelijke aanbieding die daar uit komt. Hoe meer invulling de gemeente geeft aan het advies van de commissie des te meer kritiek zal er zijn op de uitkomst. Wanneer de commissie grondwaarde ook wordt gevraagd concrete grondprijsniveaus te bepalen (of na ambtelijke voorbereiding tot de hare te maken) kan de discussie over concrete grondwaardeniveaus worden verkleind. Concrete prijsniveaus die door commissie zijn geadviseerd hoeven geen effect te hebben op nieuwe uitgiften. Doormiddel van tenders heeft de gemeente daar zelf de regie over de prijs die er betaald wordt voor het erfpachtrecht, dit kunnen bijvoorbeeld tenders zijn die selecteren op de hoogste prijs die de markt wil betalen of een vaste prijs die de gemeente bepaalt heeft en bijvoorbeeld een selectie op concept.

Gevraagd beslissing
De commissie (of eventueel een subcommissie) of de gemeente de concrete grondprijsniveaus voor de aanbieding voor overstap laten vast stellen.

Commissieleden
De commissie wordt samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, één experts op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De selectiecriteria voor de commissieleden zijn:

- Aantoonbare kennis en ervaring met het waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van woonvastgoed of bedrijfsonroerend 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 van vastgoed
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

Op basis van deze criteria wordt voorgesteld in eerste instantie de volgende drie personen uit te nodigen om zitting te nemen in de commissie:

Prof. dr. [redacted]MRE MRICS, professor Real Estate bij de Nyenrode Business Universiteit.
Vooraanstaand persoon op het gebied van taxeren en taxatiestandaarden. Hij verricht onderzoek op het gebied van onder andere waarderen, investeringsbeslissingen, vastgoedmarkten en fiscale aspecten van vastgoed. Op deze terreinen heeft hij veel artikelen gepubliceerd en boeken geschreven. Bovendien heeft hij zijn bijdrage geleverd aan internationale taxatie standaarden voor vastgoed ten behoeve van belastingen.

[redacted] zou een goede aanvulling voor de commissie kunnen zijn omdat hij allereerst veel kennis heeft van het waarderen van vastgoed, daarnaast alom gewaardeerd en gerespecteerd vanwege zijn kennis en verbaal zeer vaardig. Hij zal zeker in staat zijn een advies publiek toe te lichten en te verdedigen en is daarmee een goede voorzitter.

Prof. dr. [redacted], professor Real Estate Tilburg School of Economics and Management
Vooraanstaand persoon op het gebied van onderzoek naar de waarde van vastgoed. Zijn onderzoek richt zich op de financieel economische vraagstukken binnen de vastgoedmarkt. Daarnaast werkt hij bij TiasNimbas Business School. In de academische wereld alom bekend en gewaardeerd voor zijn onderzoek.

[redacted] heeft zich met zijn onderzoek verdiept in commercieel vastgoed en verricht naar de waarde van vastgoed onderzoek op basis van statistische methodes. Daarmee is zijn onderzoek heel objectief. Hij zou een aanvulling voor de commissie kunnen zijn door het inbrengen van zijn kennis van het waarderen van commercieel vastgoed op basis van statistische methodes.

Prof. dr. [redacted] Professor of Real Estate Finance Universiteit Maastricht
Vooraanstaand persoon op het gebied van woningmarkten. Hij heeft verschillende internationale publicaties en (inter)nationaal adviseur voor bedrijven en overheid. Hij is vooral bekend door de Herengrachtindex welke (inter)nationaal gezien veel aandacht heeft gekregen en nog steeds krijgt.

[redacted] is bekende persoonlijkheid op het gebied van het waarderen van woningvastgoed. Hij zou een goede aanvulling zijn van de commissie om kennis in te brengen over de waardering van woningen.

Mocht één van deze personen geen zitting willen of kunnen nemen dan volgt hieronder een lijst met alternatieven:

Prof.dr. [redacted]MRICS, emeritus professor TIAS School for Business and Society

5.1.2e is oprichter van de ROZ/IPD vastgoedindex en heeft verschillende boeken en publicaties op zijn naam staan over het waarderen van vastgoed. Hij is alom bekend en erkend in de vakwereld.

Prof. dr. 5.1.2e professor Real Estate Valuation aan de Universiteit van Amsterdam
Hij is de schrijver van het advies over het canonpercentage en kan de aansluiting van advies over de grondwaarde op het advies voor het canonpercentage waarborgen. Hij heeft verschillende studies op zijn naam staan waarin de huizenwaarde en grondwaarde worden geanalyseerd van de bestaande huizenvoorraad in Nederland. Hij heeft het model om de WOZ-waarden in Amsterdam te bepalen ontworpen (heeft kennis van erfpacht) en is momenteel betrokken bij de bepaling van de schade aan de woningen in de provincie Groningen.

5.1.2e 5.1.2e is een aanvulling voor de commissie omdat hij goed bekend is met het waarderen van Amsterdams woonvastgoed op basis van gedegen statistische methodes. Bovendien heeft hij kennis van erfpacht en kan hij kennis inbrengen over het bepalen van het canonpercentage.

Prof. dr. 5.1.2e hoogleraar Regional Economics, VU Amsterdam
Hij is medeauteur van Stad en Land en voornamelijk verantwoordelijk voor de bepaling van het grondwaardeonderzoek voor deze studie. Hij doet heel veel onderzoek naar de waarde van grond in Nederland.

5.1.2e is eveneens sterk in statistische analyses maar is bovendien niet alleen bekend met het waarderen van vastgoed maar ook met het waarderen van grondwaarden. Het onderzoek Stad en Land heeft in de vakwereld veel bekendheid gekregen en de analyses erachter zijn mede van hem afkomstig.

Prof. dr. 5.1.2e hoogleraar emeritus Financiering en beleggingen, Vrije Universiteit.
Hij is voormalig directeur van het ABP, is medeauteur van het advies voor het canonpercentage en is medeauteur van het rapport dat de gang van zaken rond de nationalisatie van SNS onderzocht. Hij zat de vorige commissie voor en kan wellicht zorg dragen voor continuïteit van het advies en zorgen dat het advies ook breed wordt gedragen.

5.1.2e geniet een breed aanzien en is uitstekend in het bouwen van bruggen tussen verschillende disciplines en personen. In de vorige commissie was hij daarmee een uitstekende voorzitter. Hij is in staat ook een advies te produceren wanneer leden in de commissie niet direct op een lijn zitten.

Prof.dr. 5.1.2e hoogleraar economie aan de Universiteit van Cambridge
Tot mei 2013 was 5.1.2e directeur van het Centraal Planbureau. Hij is medeauteur van het boek Stad en Land waarin ingegaan wordt op de grondwaarden in Nederland.

5.1.2e heeft een naam omdat hij directeur van het Centraal Planbureau is geweest. Hij heeft een duidelijke mening en weet ook andere van zijn mening te overtuigen.

Prof. dr. 5.1.2e, hoogleraar Grondbeleid bij de TU Delft bij de sectie Geo-informatie en Grondbeleid;
Hij maakt deel uit van de directie van het OTB. Het OTB is gespecialiseerd in onafhankelijk onderzoek, onderwijs en advies op het gebied van wonen, bouwen en de gebouwde omgeving. Zijn centrale werkveld is het grondbeleid, mede in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Hij is betrokken geweest bij talloze onderzoeksprojecten in de praktijk. Voorbeelden hiervan zijn onderzoek rond financiële onderbouwing van stedelijk vernieuwingsbeleid en de evaluatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5.1.2e combineert zijn kennis van het gemeentelijk grondbeleid en de nationale wetgeving daarover met zijn kennis van het waarderen van vastgoed en over erfpacht. Daardoor heeft hij oog voor het effect hoe individuen aankijken tegen erfpacht en het effect daarvan op de waarde.

Tekst Flap over commissie

1 Hoeveel procent hoger is de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht zoals die voortkomt uit het gemeentelijk grondprijsbeleid?
2 Hoeveel procent hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
3 Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
4 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom (grondwaarde eeuwigdurende erfpacht) de canon worden bepaald (verhouding canon / afkoopsom)? Daarbij wordt verzocht rekening te houden met het advies op vraag 3.
5 Wat is uw advies ten aanzien van het verrekenen van de bestaande verplichtingen / vooruitbetaalde canon op het moment dat een erfpachter overstapt vanuit het huidige stelsel naar het eeuwigdurende stelsel?
6 Op welke wijze adviseert de commissie toekomstige wijzigingen van bestemming of volume van het programma te verrekenen?

Tekst coalitie akkoord

"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.

Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het College een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."