Nummer BD2010-005599
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van

2 november 2010

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Aanpassing van de depreciatiefactor die bij het ingaan van een opvolgend tijdvak wordt gebruikt als verhoudinggetal tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van bebouwde grond.

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De depreciatiefactor voor canonvaststelling bij Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) van bestaande erfpachtrechten per 1-1-2011 verhogen van 0,60 (40% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond) naar 0,75 (25% korting lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond).
2. Deze wijziging uit te werken in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bestuurlijke achtergrond

De depreciatiefactor is een grondprijskorting voor bestaande erfpacht die de gemeente sinds 1994 hanteert bij het bepalen van de waarde van de grond van bestaand erfpacht op basis van de genormeerd residuele grondprijs voor bouwrijpe grond. Deze depreciatiefactor is in 1994 op 0,6 gesteld (40% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond).
Wanneer de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn en er gaat een volgend tijdvak in, dan doet de gemeente een aanbieding met een nieuwe canon. Als grondslag voor de bepaling van de canon wordt de genormeerd residuele grondprijs maal de depreciatiefactor gebruikt. De erfpachter kan vervolgens kiezen de aanbieding van de gemeente te accepteren of een commissie van drie deskundigen de canon te laten bepalen. In het laatste geval komt de aanbieding van de gemeente te vervallen en zal de nieuwe canon worden bepaald door drie deskundigen. Als niet de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn maar oudere bepalingen, dan wordt de canon altijd bepaald door drie deskundigen. De gemeente stuurt in dat geval dan niet eerst zelf een aanbieding.
Bij veruit de meeste canonherzieningen zijn niet de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing maar oudere bepalingen (van rechten van erfpachten waarbij de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 is het eerste tijdvak van 50 jaar nog niet verlopen en alleen in gevallen van tussentijdse wijzigingen zijn de meeste recente Algemene Bepalingen van toepassing verklaart). In het overgrote deel waarop er een nieuwe canon moet worden bepaald voor een nieuw tijdvak wordt (dus) door deskundigen de hoogte van de canon bepaald. Deskundigen passen bij het vaststellen van een nieuwe canon regelmatig een depreciatiefactor toe en verwijzen daarbij dikwijls naar de depreciatie zoals de gemeente die toepast.
Naar mening van het OGA is het verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe en bebouwde grond, waartoe de depreciatiefactor leidt, te groot. De depreciatiefactor van 0,6 leidt voor bebouwde grond tot een 40% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond. Bovendien is er in verscheidene recente juridische procedures door de rechter verzocht om een betere onderbouwing van de canonvaststelling zoals die door deskundigen wordt vastgesteld. Wat betreft de

depreciatiefactor, als onderdeel van de taxatie, kunnen deskundigen verwijzen naar het gemeentelijk beleid. Doordat de depreciatiefactor al 16 jaar wordt toegepast is de depreciatiefactor juridisch gezien bestendig gemeentelijk beleid geworden en wordt daarom geaccepteerd zonder verdere onderbouwing. Voorwaarde is dat de deskundigen een depreciatiefactor toepassen die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatiefactor. Door de depreciatiefactor beter te onderbouwen en als gevolg daarvan de hoogte opnieuw te bezien, zullen deskundigen voor de keuze komen te staan een zelfde gewijzigde depreciatiefactor toe te passen of onderbouwd een andere factor te gebruiken.

De depreciatiefactor is opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling die jaarlijks door B&W wordt vastgesteld en behoort tot de uitwerking van de Grondprijzenbrief (die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld). De depreciatiefactor wordt niet gehanteerd voor erfpachtrechten onder Algemene bepalingen voor toegelaten instellingen (corporaties).

Reden besluit

Er zijn twee valide redenen om een depreciatiefactor toe te passen. Deze redenen zijn geformuleerd nadat literatuur is bestudeerd en taxateurs zijn geraadpleegd.

I. De genormeerd residuele grondprijzen hebben als uitgangspunt bouwrijpe grond. Bij bestaande erfpacht is geen sprake van bouwrijpe grond. Er ontstaat alleen bouwrijpe grond na slopen van de opstallen.
II. Doordat er al een contractrelatie met de erfpachter bestaat heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractssituatie, coulance overwegingen en om het draagvlak van het erfpachtstelsel te vergroten, zijn redenen om een korting te hanteren.

De hoogte van de depreciatiefactor van 0,6 (bebouwde grond is 40% minder waard dan bouwrijpe grond) is ooit vastgesteld met een fiscale achtergrond (in het vorige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners), en is sindsdien onbeargumenteerd ongewijzigd gebleven. De hoogte van de huidige depreciatiefactor van 0,6 is uit pragmatische overwegingen gekozen en heeft daardoor geen directe relatie met de onderliggende redenen om een depreciatiefactor toe te passen. Uit onderzoek door OGA blijkt, dat het huidige verschil tussen de grondwaarde van bebouwde en bouwrijpe grond in veel gevallen te hoog is.

Ad 1.
Bij canonherziening einde tijdvak (CHET) van bestaande erfpachtrechten doet de gemeente een canonaanbieding op basis van het grondprijsbeleid wanneer de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn. De erfpachter kan deze accepteren, maar kan ook kiezen voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen / taxateurs. In de praktijk blijkt dat verreweg de meeste erfpachters kiezen voor canonvaststelling door drie taxateurs.
Toch is de hoogte van de depreciatiefactor in gemeentelijke aanbiedingen belangrijk: wanneer de gemeente haar redenen voor depreciatie beter onderbouwt dan nu, worden de taxateurs ook geprikkeld, om de door hen gebruikte depreciatiefactor (nu eveneens 0,60) beter te onderbouwen.
Bij CHET is depreciatie van de grondwaarde van bouwrijpe grond om de grondwaarde bebouwde grond te bepalen om beide bovengenoemde redenen I en II

redelijk. Om de correctie voor het bouwrijp maken praktisch hanteerbaar te maken wordt uitgegaan van een gemiddeld percentage van de genormeerd residuele grondprijs. Een kortingspercentage van 15% zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek, de kosten ruimschoots dekken. Hoewel sloopkosten per gebouw zeer kunnen verschillen zal gemiddeld een bedrag van € 45 per m² bruto vloeroppervlak ruim voldoende zijn om de sloopkosten te dekken. Bij een gemiddelde grondprijs van € 300 per m² bruto vloeroppervlak dekt een korting van 15% deze sloopkosten. Reden II is naar zijn aard niet objectief te maken. Voorgesteld wordt een korting van 10% hiervoor te hanteren. Dit percentage is gelijk aan de onderhandelingsmarge die van toepassing is bij de genormeerd residuele grondprijzen voor nieuwe uitgiften. In totaal wordt de grondprijs voor bouwrijpe grond dan met 25% gedeprecieerd om te komen tot een grondprijs voor bebouwde grond die wordt gebruikt als grondslag bij de bepaling van de nieuwe canon bij een CHET.

Ad 2.
Met het vaststellen van de grondprijzenbrief besluit de gemeenteraad jaarlijks over het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid wordt uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling die het college van Burgemeester & Wethouders jaarlijks vaststelt. De depreciatiefactor is onderdeel van de uitwerking van het grondprijsbeleid en wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbeleid. Voorstel is om de depreciatiefactor bij CHET vast te stellen op 0,75 (de grondwaarde van bebouwde grond is 25% lager dan de grondwaarde van bouwrijpe grond). De exacte uitwerking wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling.

Mogelijke juridische gevolgen
Er is een beperkt risico dat erfpachters die te maken krijgen met CHET de gemeentelijke aanbieding aanvechten aangezien zij recht menen te hebben op het tot dusver gehanteerde grotere verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van bebouwde grond. Daargelaten of hier sprake is van een formele beleidswijziging (de tot dusver gehanteerde depreciatiefactor is niet formeel als beleidsregel vastgesteld), is de gemeente echter gerechtigd om haar beleid / gehanteerde werkwijze te wijzigen, zoals ook door het Hof Amsterdam is geoordeeld in het arrest Göbel van Veeren van 7 mei 1992. Wel dient het gewijzigde beleid getoetst te worden aan de redelijkheid en de beginselen van behoorlijk bestuur. De genoemde argumenten die tot aanpassing nopen kunnen deze toets naar mening van het OGA doorstaan. Bovendien heeft een erfpachter bij CHET de mogelijkheid de gemeentelijke aanbieding niet te accepteren en de nieuwe canon te laten vaststellen door drie deskundigen, die onafhankelijk en op basis van hun eigen inzichten de canon, met eventueel gebruikmaking van een depreciatiefactor, bepalen.
Het wijzigen van de depreciatiefactor op basis van de in deze voordracht genoemde redenen, betekent dat de gemeente ook de bereidheid moet hebben taxatierapporten, waarbij gebruik wordt gemaakt van een andere, niet nader of voldoende onderbouwde, depreciatiefactor, juridisch aan te vechten. Daarbij in acht genomen dat de gemeente belang hecht aan goed onderbouwde taxatierapporten en het geen doel is de taxateurs het gemeentelijk beleid te laten volgen.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

CoFin ([redacted]) is akkoord

Buiten de gemeente

Er is overleg gevoerd met Amsterdamse taxateurs over de redenen om een depreciatiefactor toe te passen. De taxateurs verwijzen bij toepassing een

depreciatiefactor dikwijls naar het gemeentelijk beleid; omdat de gemeente een depreciatiefactor toepast, passen zij ook een gelijke depreciatiefactor toe (overigens blijven de onafhankelijke deskundigen zelf bepalen welke factor zij toepassen). Uit het overleg met de taxateurs bleek echter dat de hoogte ook bij hen niet onomstreden is. Ook bij de taxateurs is er behoefte aan een betere onderbouwing. Om deze laatste reden is het van groot belang dat de gemeente een nieuwe, beter gefundeerde, depreciatiefactor vaststelt. Deze depreciatiefactor zal worden toegepast wanneer de gemeente de grondwaarde ten behoeve van de bepaling van de canon bij een opvolgend tijdvak bepaalt.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Nvt

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

	Financiële paragraaf					

Toelichting

De meeste gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET) leiden niet tot overeenstemming over de nieuwe canon met de erfpachter. De meeste erfpachters laten bij CHET de canon door drie onafhankelijke deskundigen vaststellen. Bovendien zijn bij het overgrote deel van de CHET's niet de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing maar oudere bepalingen. In die gevallen worden direct drie deskundigen ingeschakeld om de nieuwe canon te bepalen. De verhoging van de depreciatiefactor bij CHET van 0,60 naar 0,75 heeft daardoor geen tot zeer beperkt gevolgen voor de erfpachters en het erfpachtresultaat. Alleen als deskundigen het gemeentelijk beleid (gedeeltelijk) volgen zal dit tot een structurele verbetering van het erfpachtresultaat leiden. Voorspellingen hierover zijn niet te maken.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

Omdat de markt (de taxateurs) de depreciatiefactor vaak toepassen met als reden dat de gemeente een en dezelfde factor gebruikt is het van belang dat aanpassing van de depreciatiefactor openbaar wordt. Om deze reden zal de besluitvorming over de aanpassing van de depreciatiefactor onder andere op internet

(www.erfpacht.amsterdam.nl) worden geplaatst.

Stukken

Meegestuurd n.v.t.

Ter inzage gelegd n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], 020 [redacted], [redacted]@oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders