VERTROUWELIJK !!!

Verslag Taxateursoverleg
Tweede gedeelte omtrent depreciatiefactor
16 juni 2010

Aanwezig: [redacted] (allen OGA).

[redacted] is voorzitter van dit tweede gedeelte van het Taxateursoverleg. De taxateurs BOG zijn aangeschoven en er volgt een voorstelrondje.

[redacted] van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) houdt een inleiding waarin hij de opzet van de bijeenkomst uiteenzet. Uitgelegd wordt wat een Canonherziening einde tijdvak (CHET) is, wat de invloed is van de Algemene Bepalingen op de canon (vaste en geïndexeerde canons) en hoe de gemeente de grondwaarde bepaalt van bebouwde erfpachtgrond (grondwaarde bouwrijpe grond * depreciatiefactor). Aan de hand van stellingen zal er gediscussieerd worden over wat nu de meest juiste methode is om de waarde van bebouwde grond te bepalen en het waarom van het depreciëren.

Waarom wordt er gedeprecieerd?
Vanuit de taxateurs volgt er een reactie dat de erfpachter gebonden is aan het erfpachtcontract [redacted] en vanwege de fiscale behandeling van in eigen gebruik zijnde objecten. Er wordt geciteerd uit de Conceptnota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 1998 [redacted] waarin staat dat er geen bouwrijpe grond wordt geleverd en daarmee het bestaande erfpachtrecht beperkingen kent. Ook met het oog op maatschappelijke acceptatie wordt er gedeprecieerd. *De depreciatiefactor geeft bij een herziening van de canon van en lopend recht van erfpacht of bij een herziening aan het einde van het tijdvak, zonder tussenkomst van makelaar-deskundigen, een reductie op de grondprijs, van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de looptijd van het recht van erfpacht, m.a.w. van de uitgiftedatum. Na 10 jaar wordt de maximale reductie bereikt. Gebleken is, dat de depreciatiefactor voor alle bestaande erfpachtrechten, het erfpachtbeheer acceptabeler en begrijpelijker maakt.*
Bij woningen [redacted] voor eigen gebruik is de grond niet vrij op te leveren en wordt er gedeprecieerd. Bij beleggingsobjecten wordt er niet gedeprecieerd.

Hoe groot is de depreciatiefactor?

Als percentage wordt door beide kanten een percentage van 40% gehanteerd. Vanuit OGA [redacted] komt de vraag waarom er geen ander percentage dan 40% genomen wordt. Het antwoord is dat het sinds 1994 altijd zo gedaan is.

Hoe kan men de depreciatiefactor bepalen?

Men gebruikt de waarde bij eigenaar/ bewoner om tot een waarde in verhuurde staat te komen.

Bij BOG-objecten is de situatie op dit moment dat verhuurde objecten meer waard zijn dan leegstaande objecten. [redacted] Vanuit de BOG taxateurs komt de mededeling dat er weinig

duidelijkheid is over de depreciatiefactor en dat er bij slechte marktomstandigheden meer rekening gehouden wordt met de termijn van het tijdvak [redacted].
Belangrijk is ook of de opstal gesloopt en daarmee de kavel optimaal benut kan worden. (CBRE). Oude gebouwen zijn niet meer te verhuren en de grond is dan weinig waard[redacted]. Vanuit OGA [redacted] is men het hier niet mee eens. Er kan bekeken worden wat je met het bestaande kunt of nieuwbouw plegen, en dan de hoogste van de twee waarden nemen.

Stelling 1 en 2

> *De waarde van de grond is volledig afhankelijk van de locatie van de grond en de bestemming die er op gerealiseerd mag worden. De grondwaarde wordt bepaald door het nut dat de markt toekent aan de grond bij soortgelijke bebouwingen.*

De taxateurs zijn het met deze stellingen eens.

Stelling 3

> *Waarde object = grondwaarde + opstalwaarde*

Hierover zijn de meningen bij de taxateurs Wonen verdeeld. De ‘gekte van de markt’ wordt ook als factor genoemd. [redacted]

Stelling 4

> *Om de grondwaarde van een bebouwde kavel te achterhalen dient een vergelijk te worden gemaakt met de grondwaarde van een onbebouwde bouwrijpe kavel.*

Volgens een taxateur Wonen [redacted] zou men op basis van de huurwaarde hoger uitkomen dan de uitgifteprijs (maagdelijke prijs). Een ander geeft de voorkeur aan een onbebouwde kavel [redacted]. Belangrijk is wat er gerealiseerd kan worden. [redacted].
Van de BOG-zijde [redacted] stelt men dat factoren als monumentenstatus en erfpachtcontract belangrijk zijn voor de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde.

Stelling 5aen 5b

> *De residuele grondwaarde systematiek is de beste methode om bij nieuwe gronduitgifte en/of bij bestaande erfpacht de grondwaarde te bepalen*

Een taxateur Wonen [redacted] stelt dat wanneer een opstal niet te gebruiken is, de grondwaarde negatief zou zijn. Maar dit is niet mogelijk, want een grondwaarde kan niet negatief zijn. Er is geen beste methode om te taxeren. De kapitalisatiemethode met depreciatie voldoet ook. Kern is wat de mogelijkheden zijn van de opstal.
Op de vraag vanuit OGA [redacted] wat de basis is voor de grondquote is het antwoord dat dit op basis is van ervaringscijfers. Dit ontlokt de opmerking dat er geen referenties zijn, want er wordt vergeleken met andere erfpachtrechten.

Casus

- *Dag 1 – bouwrijpe kavel*

- *Mag 5 lagen op worden gebouwd*
- *Marktwaarde van mogelijke bebouwing is € 1 mln, stichtings- / productiekosten zijn € 750.000*

Grondwaarde?

- *Dag 2 – bebouwde kavel*
- *Mag 5 lagen op worden gebouwd*
- *Marktwaarde is € 1 mln, stichtingskosten zijn € 750.000*
- *Grondwaarde?*

  Grondwaarde is € 250.000

Stelling 6

> *De grondwaarde van een bouwrijpe kavel is niet gelijk aan de grondwaarde van een bebouwde kavel.*

Van de zijde van de taxateurs Wonen wordt er gezegd dat de eerste tien jaar de depreciatie geleidelijk naar beneden zal gaan en daarna op 40% wordt gesteld. Volgens OGA [redacted] hangt de depreciatie af van de ouderdom van het gebouw en niet van de grond. De hoogte van de depreciatie zou gelijk kunnen zijn aan de sloopkosten van de opstal vermeerderd met het bouwrijp maken.

Stelling 7

> *Aanname: de algehele waardestijging in de vastgoedmarkt is 0%. De grondwaarde van een pand dat slecht wordt onderhouden daalt.*

Volgens de taxateurs Wonen wordt het gemiddelde onderhoudsniveau aangehouden van het *bouwblok* dat getaxeerd moet worden. De uitersten (zowel naar boven als naar beneden) worden niet bij de waardebepaling meegenomen.

Van BOG-zijde wordt gesteld dat de theorie ver van de praktijk staat. Volgens OGA [redacted] kan een grondwaarde toegekend worden indien een gebouw gesloopt wordt. Als de opstalwaarde is vervlogen [redacted] kan er gesloopt worden en weer herinvesteerd worden. De lage waarde ligt niet aan de grond. Belangrijk is of er markt is voor de bvo,(eventueel herbestemming, [redacted]) niet de staat van onderhoud van de opstal.

Stelling 8

> *Aanname: in de vastgoedmarkt stijgen de prijzen terwijl de bouwkosten gelijk blijven. Gebouwen worden gelijk onderhouden. De grondwaarde van een gebouw stijgt.*

Ja, maar ook de andere kant op (daling). Vanuit OGA is de vraag wat het architectonische aspect voor waarde heeft. Of waarom een object bij de ene ontwikkelaar meer waarde heeft dan bij de ander. Verwezen wordt naar de factor ‘de gekte van de markt’. Niet duidelijk is of die meerwaarde dan in de grond of de opstal zit.
De grondquote blijft hetzelfde, het is de waarde van de grond die stijgt of daalt [redacted]. Quote varieert per stadsdeel en is niet anders dan vijftien jaar geleden.

Stelling 9

Omdat de erfpachter verbonden is aan het erfpachtrecht en daarmee aan de verpachter, is bij een canonherziening een reductie op de grondwaarde noodzakelijk.

Ja, er is verschil tussen vol eigendom en erfpacht. Onduidelijk is hoe groot het verschil tussen beiden is. Vanuit OGA [redacted] is de opmerking dat bij vergelijk met erfpachtrechten er niet gereduceerd zou hoeven te worden. Een BOG-taxateur [redacted] merkt op dat er een relatie tussen leegwaarde en huuropbrengsten is.

Stelling 10

De hoogte van de te hanteren depreciatiefactor voor bestaande percelen hangt af van de wijze van grondwaardebepaling; bij vergelijking met nieuwbouwpercelen moet de depreciatie hoger zijn dan vergelijking met bestaande bebouwing.

Hangt ook af van de lengte van het nog lopende tijdvak. Het bloot eigendom blijft gelijk, alleen het *erfpachtrecht* wordt anders.

Stelling 11

- *10% is korting*
- *20% is een fikse korting*
- *40% is uitverkoop*
- *60% is opheffingsuitverkoop*
- *80% is weggeefprijzen*

.

De conclusie is dat de huidige depreciatiefactor niet kan worden onderbouwd. Het is onduidelijk waarom er een percentage van 40 wordt gehanteerd

Deze bijeenkomst wordt als zinnig ervaren. De 40% depreciatie moet wel uit te leggen zijn. Duidelijk moet zijn wat de grondslag is: gebondenheid of de verhouding vol eigendom ⇔ erfpacht. Het is nodig dat er een bestendige lijn gevolgd wordt en dat taxateurs BOG dezelfde factor aanhouden.

Vanuit OGA is de vraag of er behoefte is om in de toekomst verder te gaan met deze problematiek. [redacted]. Die behoefte is er zeker.