Makelaarsvereniging Amsterdam

OPGERICHT 1877

Frans van Mierisstraat 59 | 1071 RL Amsterdam
Telefoon 020-6733322 | Telefax 020-6733325
ING 42845 | Bankrekening 41.15.11.602
Internet www.mva.nl / www.mva-makelaars.nl | E-mail info@mva-makelaars.nl
KvK Amsterdam nummer 40530261 | B.T.W. nummer 0025.61.992.B.01

Ingekomen
23 MRT 2012
Ontwikkelingsbedrijf

Aan de Beleidsadviseur van het
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
De heer [redacted]
Weesperplein 8
1018 XA AMSTERDAM

Amsterdam, 20 maart 2012
MVA/nr. 108

Betreft: depreciatorfactor

Geachte heer [redacted]

Op 14 maart jl. heeft u samen met uw collega mevrouw [redacted], de vergadering van onze Erfpachtcommissie d.d. bijgewoond, waarvoor wij u hartelijk willen danken. Voor deze vergadering was ook de heer [redacted] uitgenodigd als lid van het taxateuroverleg en vanwege zijn grote deskundigheid. Op uw verzoek bevestigen wij u de onderwerpen die besproken zijn.

1. Depreciatiefactor m.b.t. aanbiedingen door de gemeente bij canonherziening einde tijdvak
Tijdens de vergadering werd door u, namens de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: "OGA"), uitleg gegeven over de door OGA gehanteerde en onderbouwde depreciatiefactor m.b.t. canonherzieningen einde tijdvak (hierna te noemen: "CHET"). Door OGA werd in het verleden (sedert 1994) een depreciatiefactor van 40% toegepast t.b.v. de berekening van de grondwaarde. Sinds 1 januari 2011 past de OGA een depreciatie toe van 25%, in plaats van de voorheen gehanteerde depreciatie 40% (zie bijlage). U heeft namens OGA de nieuwe depreciatiefactor van 25% toegelicht en nader gemotiveerd, waarvoor dank. U heeft uitdrukkelijk aangegeven dat het nieuwe beleid een interne richtlijn betreft, welke slechts door OGA zelf wordt toegepast in die gevallen waarbij OGA zelf eenzijdig een CHET-aanbieding doet uitgaan.

2. Depreciatiefactor door deskundigen bij canonherziening einde tijdvak
Door deskundigen wordt sinds jaar en dag rekening gehouden met een depreciatiefactor van 40%, mede gezien het beleid van OGA in het verleden. De erfpachtcommissie heeft dan ook de motiveringen aangegeven ten aanzien van depreciatiefactor van 40%.

3. Slotconclusie
De commissie is, samen met u van mening, dat een depreciatiefactor gemotiveerd onderbouwt moet worden en dat dit zal moeten blijken uit de inhoud van de opgestelde taxatierapporten. Daar waar mogelijk, zal de commissie dit bij de deskundigen promoten.

Wij gaan ervan uit u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd en tekenen met vriendelijke groet,

namens de Erfpachtcommissie van de
Makelaarsvereniging Amsterdam,

[redacted]
directie-assistente

Bijlage

Nummer BD2010-007586
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
7 december 2010

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

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Onderbouwen en aanpassen 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 grond bij bestaande erfpachtrechten.

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De onderbouwing van de depreciatiefactor bij canonvaststelling ten behoeve van gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) voor bestaande erfpachtrechten vast te stellen. De depreciatiefactor is het verhoudinggetal tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van grond bij bestaande erfpachtrechten. De onderbouwing waarom de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van bestaand erfpacht bestaat uit twee redenen:
   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. Het feit dat de grond bebouwd is brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw gerealiseerde opstallen.
   II. Doordat er bij *voortdurende erfpacht* 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 het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel,zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

2. De depreciatiefactor op basis van deze onderbouwing per 1-1-2011 te wijzigen van 0,60 (40% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond) naar 0,75 (25% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond).

Bestuurlijke achtergrond

De depreciatiefactor wordt sinds 1994 gebruikt om op basis van de grondprijzen voor nieuwe gronduitgiften de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten te bepalen. Deze factor drukt daarmee het waardeverschil uit tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. De grondwaarde is de grondslag op basis waarvan de canon of afkoopsom wordt bepaald. De depreciatiefactor is in 1994 op 0,6 (40% korting) gesteld en wordt in de Handleiding Grondprijsbepaling opgenomen die het College jaarlijks vaststelt. De hoogte van de factor is destijds gekozen met een fiscale achtergrond (in het toenmalige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners).

Bij canonherziening einde tijdvak van erfpachtrechten waarop de Algemene

Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn, doet de gemeente een aanbieding voor het volgende tijdvak met een nieuwe canon. Als grondslag voor de bepaling van de canon wordt de genormeerd residuele nieuwbouwgrondprijs gebruikt, die vervolgens met de depreciatiefactor wordt omgezet naar de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. De erfpachter heeft de keuze de aanbieding van de gemeente te accepteren, of de canon te laten bepalen door een commissie van drie deskundigen. In het laatste geval vervalt de aanbieding van de gemeente en wordt de nieuwe canon bepaald door de 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 (dus zonder vooraf een gemeentelijke aanbieding).
De overgrote meerderheid van de erfpachters kiest voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen, slechts een enkeling accepteert de gemeentelijke aanbieding.

Bij de meeste canonherzieningen zijn bovendien 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 verklaard). 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.

De drie externe deskundigen passen bij het vaststellen van een nieuwe canon van woningen vrijwel altijd een depreciatiefactor toe, gelijk aan de gemeentelijke depreciatiefactor van 0,60 waarbij inhoudelijke onderbouwing door deskundigen vaak achterwege blijft aangezien de gemeentelijke depreciatiefactor na 16 jaar bestendig gemeentelijk beleid is geworden. De wijze van grondprijsbepaling door de deskundigen verschilt vaak fundamenteel van de gemeentelijke residuele methode. De rechtbank heeft in 2009 enkele taxatierapporten vernietigd (onder andere met het vonnis in zake de rechtszaak tussen de gemeente en de Nederlandse Landelijke Vereniging van Erfpachters (NLVE)) omdat deze rapporten onvoldoende onderbouwd waren.

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).

Tevens wordt voorgesteld de depreciatiefactor niet te hanteren, indien sprake is van conversie van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht. Dit voorstel wordt u eveneens in deze collegevergadering ter besluitvorming voorgelegd middels de voordracht "Afschaffen van het toepassen van de depreciatiefactor bij het bepalen van de grondwaarde bij de omzetting van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht (conversie) en het introduceren van een compensatiekorting bij conversie en de uitgifte van bebouwde grond" (BD2010-007949).

Aandachtspunt
Met het vaststellen van de grondprijzenbrief besluit de gemeenteraad jaarlijks over

het grondprijsbeleid (de Grondprijzenbrief 2011 is op 12 oktober 2010 behandeld in het College en wordt 15 december in de Gemeenteraad behandeld). 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. De nieuwe depreciatiefactor is opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011 die tevens aan u wordt voorgelegd in de vergadering van 7 december 2010.

Reden besluit

Ad 1.
Uit onderzoek door OGA blijkt dat het verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe en bebouwde grond kleiner is dan de 40%, die tot nu toe door het toepassen van een depreciatiefactor van 0,60 wordt gehanteerd. De hoogte van de depreciatiefactor van 0,6 (bebouwde grond zou 40% minder waard zijn dan bouwrijpe grond) is in 1994 vastgesteld met een fiscale achtergrond (in het toenmalige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners), en is sindsdien onbeargumenteerd 0,60 gebleven, en heeft geen directe relatie met de onderstaande twee redenen om een depreciatiefactor toe te passen. Om deze reden is er door het OGA onderzocht welke redenen er zijn om een depreciatiefactor toe te passen en hoe hoog deze factor, gebaseerd op de onderliggende valide redenen, dan wel zou moeten zijn.

OGA heeft twee valide redenen geformuleerd waarom een depreciatiefactor moet worden toegepast. 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. Het feit dat de grond bebouwd is brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw gerealiseerde opstallen.
II. Doordat er bij *voortdurende erfpacht* 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 bevorderen, zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

Ad. 2
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 verschil tussen bouwrijpe grond en de grondwaarde van bestaand erfpacht praktisch hanteerbaar te maken en niet van geval tot geval te moeten bepalen, wordt voorgesteld een percentage vast te stellen waarmee de erfpachter wordt gecompenseerd voor het feit dat het een bestaand erfpachtrecht betreft. Hiervoor moet dan worden uitgegaan van een gemiddeld percentage van de genormeerd residuele grondprijs.

- Een kortingspercentage van 15% voor bovengenoemde reden I (zie onder Ad 1) zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek, de kosten voor het bouwrijp maken (dit betreffen voornamelijk de sloopkosten van de opstallen) 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.

- Bovengenoemde reden II (zie onder Ad 1) 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. Op deze manier wordt er in ieder geval consequent een percentage gebruikt.

In totaal wordt de grondprijs voor bouwrijpe grond dan met 25% gedeprecieerd om te komen tot een grondprijs bij bestaand erfpacht die wordt gebruikt als grondslag bij de bepaling van de nieuwe canon bij een CHET. De onderbouwing van de nieuwe depreciatiefactor wordt gevormd door de redenen I en II. Om de bepaling van grondwaarde bij een CHET praktisch hanteerbaar te maken wordt voorgesteld de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 waarmee voldoende is gecompenseerd voor het verschil tussen de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht en bouwrijpe grond.

Urgentie

De reden om de depreciatiefactor juist nu te onderbouwen en als gevolg daarvan aan te passen is omdat in twee recente rechtszaken, de zaak Honnebier en NLVE, taxatierapporten zijn vernietigd wegens de gebrekkige onderbouwing. Deskundigen zijn momenteel aan het bezien welke elementen in een taxatierapport moeten worden opgenomen om aan de eis van goed onderbouwde taxatierapporten te kunnen voldoen. Daarnaast heeft ook de gemeente een lijst opgesteld waarin de punten staan beschreven waaraan een taxatierapport moet voldoen. Naar mening van het OGA is dit dan ook het moment om de (onderbouwing van de) depreciatiefactor met de discussie over de onderbouwing van taxaties te laten meelopen.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, [redacted], tel. [redacted],
[redacted]@oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Vastgesteld op 7 december 2010