Depreciatie bij conversie tijdelijke erfpachtrechten en (tijdelijke) vicarie-erfpachtrechten

In het voorgestelde beleid wordt onderscheid gemaakt tussen 'gewone' tijdelijke erfpachtrechten en tijdelijke vicarie-erfpachtrechten. De vraag die nu voor ligt is of dit verschil eigenlijk wel te rechtvaardigen is. Onderstaand de werkwijzen zoals deze nu in de voorstellen zitten.

Conversie tijdelijke erfpachtrechten

Bij conversie is er juridisch sprake van een nieuwe uitgifte. In verschillende overleggen is erover gesproken of een conversie vanuit financieel oogpunt ook gezien moet worden als een nieuwe uitgifte. Bij het opstellen van het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten is hier nu inderdaad voor gekozen. Dit heeft te maken met verschillende lopende rechtszaken waar door de gemeente nu de redenatielijn gevolgd wordt dat er ook financieel sprake is van een nieuwe uitgifte. Met [redacted] is besproken dat het een risico is voor deze zaken om op dit moment het beleid te wijzigen en wel een (aanvullende) depreciatie te geven bij conversie. In lijn hiermee komt de huidige depreciatie (compensatiekorting op de nieuwbouwgrondprijs) van 15% (na ≥15 jaar) te vervallen, aangezien deze compensatie reeds meegenomen is in de berekening.

Bij de berekening van de grondwaarde bij conversie wordt uitgegaan van dezelfde rekenwijze als bij nieuwbouw:

Marktwaarde – bouwkosten & bijkomende kosten = erfpachtgrondwaarde

Hier komen dus geen WOZ-waardes en BSQ aan te pas, waarbij eerst naar de grondwaarde gerekend wordt, en daarna naar de erfpachtgrondwaarde door een depreciatie te gebruiken.

Conversie vicarie-erfpachtrechten

Bij vicarie-erfpachtrechten is het voorstel om wel een depreciatie te hanteren. Vanuit het huidige beleid is het voor vicarie-erfpachtrechten mogelijk om over te stappen naar voortdurende erfpacht, waarbij het einde van het recht, het einde van het tijdvak wordt. Hierbij worden deze rechten beschouwd als afgekocht tot en met het einde van het recht/tijdvak. In navolging hiervan worden bij een conversie naar eeuwigdurende erfpacht financieel gezien als reeds voortdurende rechten die afgekocht zijn tot het einde tijdvak.

Voorstel

De huidige voorstellen in stand laten en onderscheid te maken in rekenwijze bij 'gewone' conversies, waarbij uitgegaan wordt van een nieuwe uitgifte, en conversie van vicarie-erfpachtrechten, waarbij de rekenwijze van een voortdurend recht dat overstapt gevolgd wordt.

Achtergrond informatie

Handleiding Grondprijsbepaling 2015:

Bij heruitgifte en conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht is er feitelijk sprake van een nieuwe uitgifte, het oude tijdelijke erfpachtrecht wordt beëindigd. Deze situatie wordt gelijk gesteld aan de uitgifte van bebouwde grond en de(maximale) compensatiekorting van 15% is van toepassing (ongeacht de ouderdom van de opstallen). Wanneer de erfpachter op grond van de bepalingen van het tijdelijk erfpachtrecht verplicht is de grond vrij van opstallen bij het einde van het recht op te leveren aan de gemeente, is de compensatiekorting niet van toepassing.

Voorgesteld Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten:

Depreciatie van de grondwaarde

Eind 2010 heeft het college besloten de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 (25% depreciatie). Deze depreciatiefactor is opgebouwd uit twee delen: een deel als vergoeding aan de erfpachter om te komen van bebouwde grond tot bouwrijpe grond (15%) en een deel als coulance wegens het bestaand erfpachtrecht (10%).

De onderbouwing van de depreciatiefactor wegens de bebouwde situatie komt voort uit het feit dat de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. In het oude beleid was de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten gerelateerd aan de grondwaarde voor bouwrijpe grond. De waarde van bebouwde en bouwrijpe grond zijn niet gelijk aan elkaar omdat er alleen sprake is van 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 te realiseren opstallen. De depreciatie hiervoor is vastgesteld op 15%.

Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren.

In onderhavig beleid is losgelaten om de waarde van bouwrijpe grond voor bestaande rechten te bepalen en wordt bij de waardebepaling aangehaakt bij de werkelijke situatie; de waarde van bebouwde grond. Sloopkosten zijn onderdeel van de herbouwwaarde in de waardebepaling van bebouwde grond. Om deze reden vervalt de onderbouwing voor de 15% in de depreciatie. De depreciatie wordt 10%, de bestaande contractrelatie is immers onverminderd van kracht. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugt.

Bij bestemmings- of oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie van 10% ook toegepast. Bij bestemmings / en oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie alleen op de nieuwe bestemming toegepast. Hierdoor is de aanvullende canon lager dan het waardeverschil tussen de oude en nieuwe bestemming.
Bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij wijzigingen van een erfpachtrecht wordt de grondwaarde met 10% gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is er geen bestaande contractrelatie die wordt voorgezet en is er geen grond voor de 10% depreciatie. Er is sprake van bebouwde grond maar bij de waardebepaling is hier al rekening mee gehouden. Bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend is er geen sprake meer van toepassing van depreciatie. Juridisch gezien wordt er geen bestaand erfpachtrecht voortgezet. Enige uitzondering die hierop wordt gemaakt zijn erfpachtrechten op Vicarie gronden. Deze rechten lopen af in 2053 of 2064. De gemeente zal voor wat betreft het bepalen van de canon voor een tussentijdse conversie deze rechten behandelen als ware het erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Dat betekent dat bij de aanbieding voor een nieuw erfpachtrecht er wel depreciatie van 10% zal worden toegepast. In het huidige beleid worden Vicarie-erfpachtrechten bij conversie gelijk behandeld als afgekochte (tot de einddatum) voortdurende erfpachtrechten en hiermee wijzigt het beleid voor Vicarie-erfpachtrechten per saldo dus niet.