Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Vastgoedadvisering

Memo

Aan	[redacted] en [redacted]
Van	werkgroep Depreciatiefactor (trekker: [redacted])
Kopie aan	JZ, [redacted] en [redacted] BE, [redacted] en [redacted]
Datum	4 mei 2010
Kenmerk	2010006213
Onderwerp	tussenraportage Depreciatie

Inleiding
Momenteel heeft de werkgroep verschillende bijeenkomsten gehad om het eerste deel van de opdracht, het beschrijven van de huidige systematiek en problematiek, uit te werken in het kader van de opdracht “Herziening beleid depreciatie” (kenmerk 2010001455). In deze memo wordt de stand van zaken beschreven en aangegeven hoe de werkgroep de opdracht verder wil aanpakken.

Geschiedenis van de depreciatiefactor in het Amsterdamse erfpachtstelsel
Er is kort onderzoek gedaan naar de achtergrond van de depreciatiefactor in Amsterdam. Er is gekozen om literatuur na te zoeken en niet uitgebreid het archief in te duiken aangezien de toegevoegde waarde daarvan beperkt wordt geschat.

Iris van Veen die in het kader van haar MRE opleiding een scriptie heeft geschreven over de waardebepaling van grond bij erfpacht schrijft over de depreciatiefactor dat deze is ingevoerd in 1994. Dit is gebeurd ondanks bezwaren van de gemeente omdat zij het standpunt huldigt dat grond niet slijt. Voor de uniformiteit wordt sindsdien de factor van maximaal 40% depreciatie toegepast. Hoewel niet precies duidelijk, is het vermoeden dat het percentage van 40% is ontleend aan de vroegere fiscale wetgeving waarbij een huiseigenaar 40% van de vrije verkoopwaarde mocht af trekken wegens het feit dat het een bewoonde woning betrof. Met andere woorden, een bewoonde *woning* werd 40% lager gewaardeerd dan een *woning* leeg en vrij van huur.

Na invoering in 1994 is er in 1996 nader onderzoek gedaan naar de depreciatiefactor zo blijkt uit de Handleiding Grondprijsbepaling 1997. Hoewel de inzet van de gemeente was om de factor af te schaffen, is daar (mede door invloed van de makelaars) niet toe besloten. Sindsdien is vanaf een ouderdom van het recht van 10 jaar een percentage van 40% van toepassing (kennelijk liep het percentage tot dan toe op een andere manier af). In 1998 is vervolgens de uitzondering voor substantiële wijzigingen ingevoerd en sinds het grondprijsbeleid 2010 wordt de volledige depreciatie van 40% pas bereikt bij een ouderdom van het erfpacht van 15 jaar.

Depreciatiefactor en erfpacht in Nederland
Erfpacht komt, naast in Amsterdam, voor in een aantal (grote) steden, waterschappen en ook de staat maakt gebruik van erfpacht (bijvoorbeeld bij natuurgebieden en de Waddeneilanden). Ook bij die rechten vindt depreciatie plaats. Vaak zijn de depreciatiefactoren ongeveer gelijk aan die van Amsterdam. De volgende argumenten worden gebruikt als reden om te depreciëren:

- De erfpacht – juridisch (en financieel bij heruitgifte) of in financiële zin (bij voortdurende erfpacht) – is van kortere duur (30 jaar) dan de volle eigendom die in principe altijddurend is.
- De erfpachter heeft een zekere gebondenheid met de onroerende zaak en daardoor met de grondeigenaar, waardoor er geen sprake is van een vrije marktsituatie bij een heruitgifte of canonherziening.
- Er zijn enkele gebruiksbeperkingen van toepassing, bijvoorbeeld in de vorm van de landschappelijke toets door Staatsbosbeheer, waardoor de erfpachter minder genot van zijn zaak heeft dan wanneer hij dezelfde grond in volle eigendom had gehad.
- Grond in vol eigendom is meer waard dan erfpachtgrond.
- De gemeente Amsterdam hanteert een gelijkwaardig percentage.
- Depreciatie helpt de maatschappelijke acceptatie van erfpacht.

Depreciatie: huidige systematiek
In de Handleiding Grondprijsbepaling 2010 is omschreven hoe en wanneer er wordt gedeprecieerd. Zoals hierboven al gemeld wordt depreciatie toegepast bij de waardering van grond wanneer er géén sprake is van bouwrijpe grond. Dit is in de volgende situaties van toepassing:

- Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET's)
- Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten
- Wijziging bestemming
- Wijziging bebouwingsomvang
- Wijziging bestemming en bebouwing
- Vervroegde herziening

Bovendien is er ook bij uitgifte in erfpacht van niet-bouwrijpe grond met opstallen (bestaand onroerend goed) geen sprake van bouwrijpe grond en wordt in deze situatie soms ook gedeprecieerd. Dit is echter niet ondervangen in de Handleiding maar gebeurd op basis van adviezen.
De factor van depreciatie loopt op van 0% tot 40% in de eerste 15 jaar dat het erfpachtrecht is ingegaan. Vanaf jaar 15 is de depreciatie maximaal; namelijk 40%. In de eerste vijf jaren dat het erfpachtrecht bestaat wordt er met 0% gedeprecieerd en van jaar zes tot en met 15 loopt het percentage telkens met 4% per jaar op tot de maximale 40%.
Van bovenstaande regel wordt afgeweken wanneer de zogenaamde substantiële wijziging (zie daarvoor de Handleiding Grondprijsbepaling 2010, bladzijde 19) van toepassing is. In dat geval kan er korting worden gegeven op basis van maatwerk. Een substantiële wijziging kan alleen van toepassing zijn bij een wijziging of vervroegde herziening. In de praktijk vallen veel bestemmingswijzigingen onder de categorie "substantieel". Bij een CHET en conversie wordt altijd gedeprecieerd.

Wat en Waarom Depreciatie
Wat is de depreciatiefactor nu eigenlijk en waarom zou men die moeten toepassen? Over deze vraag is binnen de werkgroep uitgebreid gediscussieerd. Als definitie van de depreciatiefactor is het volgende geformuleerd:

> ***Definitie:*** **depreciatiefactor in het Amsterdamse erfpachtstelsel**
> De depreciatiefactor drukt het verschil in waarde uit tussen bouwrijpe (nieuwbouw) grondprijzen en de grondwaarde van een bebouwd bestaand erfpachtrecht.

Uitdrukkelijk is in deze definitie het aspect waardeverschil tussen erfpachtgrond en vol eigendom achterwege gelaten. (Nieuwbouw) grondprijzen in Amsterdam zijn immers gebaseerd op uitgifte van gronden in erfpacht en derhalve is een correctie tussen vol eigendom en erfpacht niet noodzakelijk.

Het toepassen van een depreciatiefactor in Amsterdam gebeurt (of zou moeten gebeuren) op basis van het volgende argument:

- Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd.

Argumenten die ook worden genoemd maar naar de mening van de werkgroep oneigenlijk zijn, zijn:

"Door depreciatie wordt de maatschappelijke acceptatie van erfpacht bevorderd, met andere woorden het is coulance van de politiek"
Het is de vraag of een korting de acceptatie van erfpacht bevorderd. Wellicht kan op veel (financieel) efficiëntere wijze de acceptatie van het erfpachtstelsel worden bevorderd en bovendien kan men afvragen of acceptatie van het stelsel niet sowieso lastig is zolang men iets moet betalen. Ten slotte kan men zich ook afvragen of de gemeente zich geroepen moet voelen het erfpachtstelsel überhaupt acceptabel te maken aangezien de erfpachter in zekere zin er zelf voor kiest een pand op erfpachtgrond te kopen.

"Er is geen sprake van gelijkwaardigheid tussen verpachter / erfpachter (kennis en macht) en de erfpachter heeft geen / of kan geen invloed uitoefenen op het bepalen van de waarde"
Dit aspect is (1) lang niet altijd waar want de informatie is toegankelijk voor iedereen, bovendien zijn er ook veel professionele vastgoedpartijen erfpachter die weldegelijk over de kennis beschikken en (2) ziet de werkgroep geen reden waarom dit aspect de *waarde* van de grond negatief zou kunnen beïnvloeden. De gemeente is immers de mening toegedaan dat de grondprijs juist is.

"De erfpachter kan niet gemakkelijk afscheid nemen van de verpachter, met andere woorden er is sprake van gedwongen winkelnering"
Hier is wel wat tegenin te brengen aangezien de erfpachter in beginsel niet verplicht is geweest het vastgoed op erfpachtgrond te kopen. Op dat moment had de potentiële erfpachter een andere keuze kunnen maken en vastgoed op eigen grond kunnen kopen.
"Een erfpachtrecht kent gebruiksbeperkingen ten opzichte van vol eigendom" Dit aspect is al verwerkt in het (functionele!) grondprijsbeleid.

"Het gebouw is in bewoonde staat"
Dit argument komt voort uit het feit dat *verhuurde* woningen minder waard zijn dan woningen leeg en vrij van huur. Dit wordt veroorzaakt door de huurbescherming en het woninghuurrecht (koop breekt geen huur en huurprijsregulering). Het heeft niets te maken met erfpacht, ook omdat het minder waard zijn van verhuurde woningen specifiek onderdeel is van het vastgoedsegment woningen. Commercieel vastgoed is juist méér waard in verhuurde staat.

Door de werkgroep is verder geconcludeerd dat depreciëren middels een factor, welke een compensatie is voor het niet bouwrijp zijn van de grond, voor de hand liggend is bij een CHET en conversie maar niet bij een wijziging of vervroegde herziening. Een factor doet in het laatste geval onvoldoende recht aan de problematiek bij een wijziging of herziening. Daarom wordt het volgende voorgesteld:

Depreciatiefactor alleen toepassen bij CHET en conversie.

De werkgroep heeft zich nog niet uitgesproken over de gewenste hoogte van de depreciatiefactor, maar wil al wel aangeven dat het niet vanzelfsprekend is dat:

- De depreciatiefactor voor CHET 0,60 blijft
- De depreciatiefactor voor conversie dezelfde is als voor CHET

Methodiek bij wijziging bestemming
Bij een wijziging van een erfpachtrecht wordt voorgesteld een andere methodiek te zoeken die beter recht doet aan de specifieke problematiek. De methodiek die wordt voorgesteld is: *het bepalen van de (commerciële) meerwaarde die ontstaat door het wijzigen van de bestemming min de kosten die moeten worden gemaakt om deze nieuwe bestemming mogelijk te maken*.

De commerciële waarde van de oude en nieuwe bestemming wordt bepaald op basis van normen zoals nu ook de waarde ten behoeve van de nieuwbouw grondprijs wordt bepaald. De waarde wordt bij deze methode niet op basis van de specifieke staat en eigenschappen van het desbetreffende vastgoed, maar op basis van een fictief nieuw vastgoed bepaald. Op deze manier wordt indirect rekening gehouden met wijzigen van een bestaand pand. Immers, de waardetoename die ontstaat door het aanpassen van het pand wordt op basis van deze methode niet afgeroomd.
Een pas gerenoveerd pand welke van bestemming wijzigt wordt niet gecompenseerd voor de recent gedane investering. Deze investering zou zijn waarde moeten behouden bij omzetting (m.a.w. de gedane renovatie heeft voor deze bestemming ook nut). Wanneer de renovatie geen nut heeft voor de nieuwe bestemming is er bij bestemmingswijziging sprake van kapitaalvernietiging. De werkgroep vindt het niet logisch deze kapitaalsvernietiging te compenseren in de erfpacht doormiddel van het vragen van een lager of geen bedrag voor het wijzigen van de bestemming. Het renoveren van een pand en vervolgens relatief kort daarop het doorvoeren van bestemmingswijziging waarvoor een nieuwe renovatie noodzakelijk is wordt door de werkgroep als slecht vastgoedbeheer gekwalificeerd.

In sommige gevallen zal een investering noodzakelijk zijn om de bestemmingswijziging in de praktijk mogelijk te maken. Zo zal er bij het wijzigen van de bestemming van een kan-

toor naar wonen om aanpassingen vragen. Intern zal er moeten worden gesloopt, er moeten natte cellen worden toegevoegd en de ontsluiting zal moeten worden aangepast. Dit vergt aanmerkelijke investeringen. In de tabel hieronder is weergeven bij welke bestemmingswijzigingen er volgens de werkgroep sprake zal zijn van een noodzakelijke investering.

naar / van	***wonen***	***kantoor***	***bedrijf***	***winkel***	***Soicaal-maat-schappelijk***
wonen		interne sloop+verb installaties	interne sloop	interne sloop	geen werk-zaamheden noodzakelijk
kantoor	interne sloop+verb ontsluiting		geen werk-zaamheden noodzakelijk	geen werk-zaamheden noodzakelijk	geen werk-zaamheden noodzakelijk
bedrijf	interne sloop+verb ontsluiting	installaties		geen werk-zaamheden noodzakelijk	geen werk-zaamheden noodzakelijk
winkel	interne sloop+verb ontsluiting	installaties	geen werk-zaamheden noodzakelijk		geen werk-zaamheden noodzakelijk
Soicaal-maatschappelijk	interne sloop+verb ontsluiting	installaties	geen werk-zaamheden noodzakelijk	geen werk-zaamheden noodzakelijk	

Voor bovenstaande situaties is het noodzakelijk te bepalen welke compensatie wordt gegeven op de commerciële waardevermeerdering ten einde te komen tot de grondwaardevermeerdering. Aan de bouwkostenadviseurs van Vastgoedadvisering is gevraagd met een voorstel te komen.

Vervolgproces en openstaande vragen

De nieuwe methodiek bij de bepaling van de meerwaarde bij wijziging van de bestemming zal nog moeten getest om te kijken of de nieuwe systematiek ook een haalbare en werkbare methode is. Ook zal de werkgroep nog bekijken in hoeverre deze methodiek ook gewenst is voor bebouwingswijzigingen en voor gecombineerde bebouwings- en bestemmingswijzigingen.

Verder moet de werkgroep nog kijken naar het al dan niet hanteren van depreciatie bij een Vervroegde Herziening (= combinatie van CHET en wijziging bestemming en/of bebouwing).

Ook is de werkgroep voornemens de systematiek met betrekking tot CHET en conversie te bediscussiëren met de makelaars. Daartoe wordt een bijeenkomst georganiseerd half juni. Het is de bedoeling in die bijeenkomsten ons vooral te concentreren op de argumenten (welke argumenten zijn valide en welke niet) om te depreciëren bij een CHET en conversie en met welk percentage.

Met betrekking tot de methode bij wijzigingen zal allereerst ook een aantal kengetallen moeten worden ontwikkeld voor de situaties zoals weergegeven in bovenstaande tabel.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Daarnaast zijn er nog twee uitgangspunten bij de bepaling van de economische meerwaarde die een toelichting verdienen, namelijk:

- Hoe wordt de waarde van het vastgoed bepaald?

De waarde van het vastgoed met de huidige als de nieuwe bestemming moet op gelijksoortige wijze worden bepaald. Bovendien kan het wel of niet functioneren niet van invloed zijn op de vastgoedwaardebepaling ten behoeve van de economische meerwaarde. Met andere woorden, de economische meerwaarde wordt bepaald op basis van het verschil in vastgoedwaarde van de huidige en nieuwe bestemming met het fictieve uitgangspunt dat beide bestemming normaal functioneren op basis van een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod.
Wanneer een niet functionerend gebouw ook zo zou worden gewaardeerd, dan zou de gemeente een hogere aanvullende afkoopsom vragen bij functiewijziging. Dit zal functiewijziging bemoeilijken.

- Hoe faciliteert het beleid sloop- nieuwbouw?

Bij sloop/nieuwbouw zal het beleid zoals tot nu toe voorgesteld niet tot een haalbare ontwikkeling lijken. In het geval van sloop nieuwbouw ligt het voor de hand wel te kijken naar de (nieuwbouw) grondwaarde voor de huidige en nieuwe bestemming en met het verschil van deze grondwaarde nog de sloopkosten te verrekenen.