Nummer BD2010-005599
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van

9 november 2010

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

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

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).

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Afschaffen van het gebruik om bij de canonbepaling ten behoeve van een conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht de depreciatiefactor van 0,6 (40% korting) toe te passen per 1-1-2011.
2. Per 1-1-2011 een compensatiekorting van maximaal 15% te introduceren die wordt toegepast bij het uitgeven van bebouwde (niet bouwrijpe) grond in erfpacht. Bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht, waar de grond is bebouwd, naar een voortdurend recht van erfpacht is deze compensatiekorting (dus) van toepassing.
3. Deze wijziging uit te werken in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bestuurlijke achtergrond

De depreciatiefactor is een grondprijskorting bij de bepaling van de grondwaarde van bebouwde grond. De grondwaarde is de grondslag waarmee de canon of afkoopsom wordt bepaald. De depreciatiefactor is in 1994 geïntroduceerd en op 0,6 (40% korting) gesteld. De hoogte van de factor is gekozen met een fiscale achtergrond (in het vorige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners).
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 toegepast bij canonherzieningen van de bestaande erfpachtrechten en bij conversies van tijdelijke erfpachten naar voortdurende erfpachtrechten. De redenen om de factor toe te passen is (1) omdat bij bestaand recht van erfpacht de erfpachter is gehouden aan eenzijdige waardering van de grond door de gemeente en (2) er geen sprake is van bouwrijpe maar bebouwde grond. Doordat de grond bebouwd is, is alternatieve aanwendbaarheid moeilijker.

Reden besluit

Ad 1.

Het hanteren van de depreciatiefactor bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht betekent dat de gemeente 40% lagere grondwaarde als grondslag hanteert bij de bepaling van de canon of afkoopsom. Hierdoor ontvangt de gemeente een 40% lagere canon of afkoopsom dan wanneer zij een tijdelijk recht niet zou converteren maar deze, nadat de grond bouwrijp is gemaakt, (opnieuw) zou uitgeven in erfpacht.

Aangezien bij conversie de aspirant erfpachter geen verplichting heeft een nieuw voortdurend recht van erfpacht af te nemen is de eerste reden (zie de eerste reden onder kopje “bestuurlijke achtergrond”) niet van toepassing. Er is géén sprake van het voortzetten van een bestaande contractsituatie. Daarom wordt voorgesteld de toepassing van de depreciatiefactor bij conversies af te schaffen.

Ad 2.
Regelmatig komt het voor dat de gemeente geen bouwrijpe grond maar bebouwde grond uitgeeft. Voorbeelden hiervan zijn de parkeergarage De Kolk en de Beurs van Berlage. Ook bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht is er feitelijk (vaak) sprake van (her)uitgifte van bebouwde grond. De grondwaarde van bebouwde grond kan niet onverkort worden vergeleken met de grondwaarde van bouwrijpe grond. Het is immers noodzakelijk sloopkosten te maken om de bebouwde grond in bouwrijpe staat te krijgen. Om deze reden is het opportuun om de aspirant erfpachter te compenseren voor het feit dat hij geen bouwrijpe grond krijgt geleverd.
Om de compensatie voor het bouwrijp maken praktisch hanteerbaar te maken wordt uitgegaan van een gemiddeld percentage van de genormeerd residuele grondprijs. Een compensatie van 15% van de genormeerd residuele grondprijs zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek, de (sloop)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 compensatiekorting van 15% deze sloopkosten.
Sloop van de opstallen zal alleen plaats vinden wanneer de opstallen niet (meer) voldoen aan de eisen die er heden ten dagen aan gesteld worden. Met andere woorden; er moet sprake zijn van veroudering van de opstallen. Daarom wordt voorgesteld de hoogte van compensatiekorting te koppelen aan de ouderdom van de opstallen. De eerste vijf jaar is de compensatiekorting 0% en vervolgens loopt de korting in tien jaar lineair op tot zijn maximale hoogte van 15%.

Ad 3.
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. Deze compensatiekorting is onderdeel van de uitwerking van het grondprijsbeleid en wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbeleid. Voorstel is om de compensatiefactor op maximaal 15% van de genormeerd residuele grondrpijs van bouwrijpe grond vast te stellen. De exacte uitwerking wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling.

<u>Mogelijke juridische gevolgen</u>
Het risico bestaat dat erfpachters die te maken krijgen met conversie de gemeentelijke aanbieding aanvechten aangezien zij recht menen te hebben op het dusver gehanteerde (hogere) kortingspercentage. 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.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

CoFin ([redacted]) is akkoord

Buiten de gemeente

Er is overleg gevoerd met Amsterdamse taxateurs over het feit in hoeverre de waarde van bebouwde grond anders is als die van bouwrijpe grond. Dit overleg heeft niet geleid tot het inzicht dat er ook andere aspecten zijn dan de kosten voor bouwrijp maken, die een verschil in waarde tussen bebouwde en bouwrijpe grond rechtvaardigen.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Nvt

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

	Financiële paragraaf					

Toelichting

Het afschaffen van het toepassen van de depreciatiefactor bij (her)uitgifte van bebouwde grond en het introduceren van een compensatiekorting van maximaal 15% levert de gemeente bij conversies een positief financieel resultaat op. Deze wijziging zal cumulatief ongeveer € 40.000 per jaar aan extra canonopbrengsten generen. Deze verbetering van het erfpachtresultaat komt ten goede aan de algemene middelen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

Stukken

Meegestuurd

n.v.t.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 12 oktober 2010

B&W

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Besluit college van burgemeester en wethouders