Nummer BD2010-005599
Directie directie sb
Dienst oga
ontw kkelingsbedrij
f gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
23 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. Het toepassen van de depreciatiefactor per 1-1-2011 af te schaffen bij de canonbepaling ten behoeve van een conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht.
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 alsmede bij de conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht.
3. Deze wijziging te verwerken in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011 (bladzijde 20, 21 en 22). In de Handleiding Grondprijsbepaling 2011 is deze wijziging momenteel nog niet verwerkt.

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 vorige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners).

Wanneer een tijdelijk recht van erfpacht afloopt, houdt het in principe op te bestaan. De gemeente biedt erfpachters van zo'n recht de mogelijkheid van conversie van het tijdelijke recht naar een voortdurend recht van erfpacht. De gemeente stelt dan de hoogte vast van de grondwaarde en van de canon voor het nieuwe tijdvak. Tot nu toe hanteert de gemeente daarbij de depreciatiefactor die ook bij canonherziening einde tijdvak wordt toegepast. Er zijn ongeveer nog 100 tijdelijke niet-corporatierechten in Amsterdam, die grotendeels tussen 2010 en 2020 aflopen (en dan waarschijnlijk geconverteerd gaan worden).

Reden besluit

OGA heeft twee valide redenen geïdentificeerd om de depreciatiefactor toe te passen. 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.

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 vergroten, zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

Ad 1.
Het hanteren van de depreciatiefactor van 40% bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht betekent dat de gemeente een 40% lagere grondwaarde als grondslag hanteert bij de bepaling van de nieuwe canon of afkoopsom. Hierdoor ontvangt de gemeente een 40% lagere canon of afkoopsom in vergelijking met de situatie wanneer de gemeente het tijdelijk recht niet zou converteren en het recht zou vervallen. In dat geval zou de gemeente de grond, nadat deze bouwrijp is gemaakt, (opnieuw) kunnen uitgeven in erfpacht voor de hogere canon (een canon zonder korting).

Aangezien bij conversie de aspirant erfpachter geen verplichting heeft een nieuw voortdurend recht van erfpacht af te nemen is de tweede 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 financieel gezien 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 een 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%. In het geval van conversie wordt voorgesteld de maximale korting van 15% toe te passen omdat het tijdelijk recht ouder is dan 15 jaar.

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 2011 en de tekst op bladzijde 20, 21 en 22 zal op basis van deze voordracht worden aangepast.

Mogelijke juridische gevolgen
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 dan 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. Op basis van de ongeveer 100 tijdelijke rechten die nog geconverteerd moeten worden, kan geraamd worden dat vervangen van de depreciatiefactor van 0,60 door een compensatiekorting van 15%, tot een structurele canontoename leidt, die tussen 2013 en 2017 oploopt tot *structureel* € 0,4 mln per jaar. 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.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Besluit college van burgemeester en wethouders