Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

xPortefeuille Programma en Regie
Afdeling Vastgoedadvisering

Donderdagmap-notitie

Aan	Wethouder Grondzaken M. van Poelgeest
Van	Directeur OGA (beh.ambtenaar: [redacted])
Kopie aan	-
Datum	21 oktober 2010
Kenmerk	2010012514
Onderwerp	Aanpassing depreciatiefactor
Bijlage(n)	B&W voordrachten

Gevraagde beslissing:

- In te stemmen met de inhoud van bijgevoegde B&W voordracht over het wijzigen van de depreciatiefactor van 0,6 naar 0,75 bij Canonherziening Einde Tijdvak (CHET);
- In te stemmen met de inhoud van bijgevoegde B&W voordracht over het afschaffen van de depreciatiefactor bij conversie en het introduceren van een compensatiekorting bij het uitgeven van bebouwde grond;
- In te stemmen met het agenderen van de twee voordrachten voor B&W van 9 november 2010;

Toelichting

OGA gebruikt bij de canonbepaling voor bestaande erfpachtrechten en bij conversie een depreciatiefactor om uit de residuele grondwaarden voor nieuwbouw, de grondwaarden voor bestaande erfpacht te herleiden.
De depreciatiefactor is al jaren onveranderd op 0,6 (40% korting) gesteld. Een goede onderbouwing van de hoogte van de factor ontbreekt echter. In verscheidene recente juridische procedures heeft de rechter verzocht om een betere onderbouwing van de canonvaststelling zoals die door deskundigen wordt bepaald. De depreciatiefactor is hier een zwakke schakel omdat deze niet is gebaseerd op waarnemingen in de markt. Deskundigen passen de depreciatiefactor toe en verwijzen daarbij vaak naar het depreciatiebeleid van de gemeente. Vanwege het van belang van de gemeente bij een goede onderbouwing van depreciatiefactor zijn de redenen voor depreciatie onderzocht, en als gevolg daarvan is de hoogte van de depreciatiefactor opnieuw bezien.

Dit heeft geleid tot het volgende wijzigingsvoorstel:

1) De depreciatiefactor bij gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET) te veranderen van 0,6 naar 0,75
2) De depreciatiefactor bij gemeentelijke erfpachtaanbiedingen voor de conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht af te schaffen en een compensatiekorting te introduceren van 15% voor het niet leveren van bouwrijpe grond bij (alle) uitgiften van bebouwde grond.

Ad 1.
OGA ziet dat de depreciatiefactor het verschil moet uitdrukken tussen de genormeerd residuele grondprijs en de grondwaarde die als grondslag dient om de nieuwe canon bij een CHET te bepalen. De volgende aspecten zijn daarbij van belang:

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 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 korting te hanteren.

Sommige onafhankelijke taxateurs die bij canonherziening einde tijdvak worden ingeschakeld, zien daarnaast nog de volgende redenen voor depreciatie:

- De erfpacht – in financiële zin – is van kortere duur dan de volle eigendom die in principe altijddurend is.
- Er zijn enkele gebruiksbeperkingen van toepassing, 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.
- Een woning in bewoonde staat is minder waard dan een woning leeg en vrij van huur.

OGA vindt deze argumenten echter niet valide, omdat de gemeentelijke residuele grondprijzen gebaseerd zijn op de marktwaarden in de huidige erfpachtsituatie, rekening houdend met de in het erfpachtcontract vastgelegde bestemming en het economisch nut dat deze bestemmingen opleveren. De aspecten zijn al voldoende verwerkt in de gemeentelijke grondprijzen, zodat depreciatie hiervoor dubbelop zou zijn.

Voorstel is om de depreciatiefactor bij Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) vast te stellen op 0,75 (de grondwaarde bij een CHET wordt 25% lager vastgesteld dan bivan bouwrijpe grond).

Ad 2.
Bij conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten is er geen sprake van een bestaande contractsrelatie. Daarnaast betreffen het over het algemeen bedrijfslocaties en worden er dikwijls in de omgeving ook bouwrijpe gronden voor de genormeerd residuele grondprijs uitgegeven. Het geeft daardoor een vreemd beeld op in de markt dat de gemeente bij conversie genoegen neemt met 60% van de genormeerd residuele grondprijs.

Voorstel is daarom de depreciatiefactor bij conversie af te schaffen. Wel concludeert het OGA dat bebouwde grond niet voor zelfde prijs als bouwrijpe grond kan worden uitgegeven wanneer de bebouwing is verouderd. Om de grond in bouwrijpe staat te krijgen moeten er immers sloopkosten worden gemaakt. Door een korting van 15% te verlenen op de genormeerd residuele grondprijs bij uitgiften van bebouwde grond bij “verouderde” bebouwing wordt dit verschil gecompenseerd.

De exacte uitwerking wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011.