Nummer BD2010-008285
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
7 december 2010

Portefeuille **26**
Agendapunt **A2**

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Afschaffen toepassen van de depreciatiefactor bij bepalen van de grondwaarde bij omzetting van tijdelijk erfpacht naar voortdurend recht van erfpacht (conversie) en introduceren van compensatiekorting bij 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 de conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht alsmede bij het uitgeven van bebouwde (niet bouwrijpe) grond in erfpacht.

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 toenmalige 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).

Met de voordracht "Onderbouwen en aanpassen van de depreciatiefactor die bij het ingaan van een opvolgend tijdvak wordt gebruikt als verhoudinggetal tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van grond bij bestaande erfpachtrechten" (nr. BD2010-008294, eveneens geagendeerd voor uw vergadering van 7 december 2010) wordt het college voorgesteld de volgende onderbouwing van de depreciatiefactor vast te stellen:

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. Het feit dat de grond bebouwd is brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als grond waarop nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

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.

Aandachtspunt.
Met het vaststellen van de grondprijzenbrief besluit de gemeenteraad jaarlijks over het grondprijsbeleid (Grondprijzenbrief 2011 is op 12 oktober 2010 behandeld in het College en wordt 15 december in de Gemeenteraad behandeld). 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. De (tekstuele) wijzigingen als gevolg van de hier voorliggende voordracht zijn vooruitlopend op uw besluit verwerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011, die eveneens voor uw vergadering van 7 december 2010 is geagendeerd. Indien u niet instemt met de in deze voordracht voorgestelde besluiten zal dat worden aangepast in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011.

Reden besluit

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 hierboven in de rubriek 'Bestuurlijke achtergrond' weergegeven reden II niet van toepassing. Er is géén sprake van het voortzetten van een bestaande contractsituatie. Bovendien is er sprake van ongelijkheid tussen erfpachters die voor conversie in aanmerking komen en aspirant erfpachters waaraan de gemeente bouwrijpe grond uitgeeft waarbij geen depreciatiefactor wordt toegepast. 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. 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. Wil men immers gelijkwaardige (grond)waarde krijgen dan zal het (verouderde) gebouw moeten worden gesloopt om

in staat te zijn een gebouw te realiseren met nieuwbouw kwaliteit en nieuwbouwwaarde (het uitgangspunt van het gemeentelijk grondprijsbeleid). Om deze reden is het opportuun om de aspirant erfpachter te compenseren voor het feit dat hij geen bouwrijpe grond krijgt geleverd (ongeacht of er daadwerkelijk sprake is van sloop/nieuwbouw).
Om de compensatie voor het bouwrijp maken praktisch hanteerbaar te maken wordt voorgesteld een kortingspercentage op de nieuwbouwgrondprijs te bepalen. Er wordt voor de bepaling van dit percentage uitgegaan van een gemiddeld 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 € 5.1.2e per m² bruto vloeroppervlak ruim voldoende zijn om de sloopkosten te dekken. Bij een gemiddelde grondprijs van € 5.1.2e per m² bruto vloeroppervlak dekt een compensatiekorting van 15% deze sloopkosten.
Sloop van de opstallen zal alleen plaatsvinden wanneer de opstallen niet (meer) voldoen aan de eisen die er heden ten dage 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 erfpachtrecht ouder is dan 15 jaar.

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 5.1.2e 5.1.2e 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. Uiteraard is het desondanks mogelijk dat er over de compensatiekorting rechtszaken zullen worden gevoerd.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

ConcernFinanciën en Directie JZ zijn 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

nvt

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 7 december 2010

B&W

Datum van behandeling in gemeenteraad

nvt

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* € 5.1.2e er jaar. Deze verbetering van het erfpachtresultaat komt ten goede aan de algemene middelen.

Geheimhouding

nvt

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente: nvt

Stukken

Meegestuurd: nvt
Ter inzage gelegd: nvt

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ontwikkelingsbedrijf, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e,
5.1.2e

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord