Nummer BD2010-005599
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
2 november 2010

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

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Aanpassing 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 bestaand erfpacht.

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De depreciatiefactor voor canonvaststelling door middel van gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) voor bestaande erfpachtrechten per 1-1-2011 verhogen van 0,60 (40% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond) naar 0,75 (25% korting lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond).
2. Deze wijziging te verwerken in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011 (bladzijde 20, 21 en 22)

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).

Bij canonherziening einde tijdvak van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn, doet de gemeente een aanbieding voor het volgende tijdvak met een nieuwe canon. Als grondslag voor de bepaling van de canon wordt de genormeerd residuele nieuwbouwgrondprijs gebruikt, die vervolgens met de depreciatiefactor wordt omgezet naar de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. De erfpachter heeft de keuze de aanbieding van de gemeente te accepteren, of de canon te laten bepalen door een commissie van drie deskundigen. In het laatste geval vervalt de aanbieding van de gemeente en wordt de nieuwe canon bepaald door de drie deskundigen. Als niet de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn maar oudere bepalingen, dan wordt de canon altijd bepaald door drie deskundigen (dus zonder vooraf een gemeentelijke aanbieding).
De overgrote meerderheid van de erfpachters kiest voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen, slechts een enkeling accepteert de gemeentelijke aanbieding.

Bij veruit de meeste canonherzieningen zijn bovendien niet de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing maar oudere bepalingen (van rechten van

erfpachten waarbij de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 is het eerste tijdvak van 50 jaar nog niet verlopen en alleen in gevallen van tussentijdse wijzigingen zijn de meeste recente Algemene Bepalingen van toepassing verklaard). In het overgrote deel waarop er een nieuwe canon moet worden bepaald voor een nieuw tijdvak wordt (dus) door deskundigen de hoogte van de canon bepaald. Deskundigen passen bij het vaststellen van een nieuwe canon van woningen regelmatig een depreciatiefactor toe en verwijzen daarbij dikwijls naar de depreciatie zoals de gemeente die toepast wanneer hen om argumentatie voor het toepassen van de depreciatiefactor wordt gevraagd.

De drie onafhankelijke deskundigen passen bij het vaststellen van een nieuwe canon van woningen vrijwel altijd een depreciatiefactor, die gelijk is aan de gemeentelijke, zonder dat zij dit verder onderbouwen, hoewel hun wijze van grondprijsbepaling vaak fundamenteel verschilt van de gemeentelijke residuele methode. De rechtbank heeft in 2009 enkele taxatierapporten vernietigd (in het NLVE-vonnis) omdat deze rapporten onvoldoende onderbouwd waren.

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 niet gehanteerd voor erfpachtrechten onder Algemene bepalingen voor toegelaten instellingen (corporaties).

Reden besluit

Uit onderzoek door OGA blijkt dat het verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe en bebouwde grond kleiner is dan de 40%, die tot nu toe door de depreciatiefactor van 0,60 wordt gesuggereerd. De hoogte van de depreciatiefactor van 0,6 (bebouwde grond is 40% minder waard dan bouwrijpe grond) is in 1994 vastgesteld met een fiscale achtergrond (in het toenmalige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners), en is sindsdien onbeargumenteerd 0,60 gebleven, en heeft geen directe relatie met de onderstaande twee redenen om een depreciatiefactor toe te passen.

OGA heeft twee valide redenen om een 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.
Bij CHET is depreciatie van de grondwaarde van bouwrijpe grond om de grondwaarde bebouwde grond te bepalen om beide bovengenoemde redenen I en II redelijk. Om de correctie voor het bouwrijp maken praktisch hanteerbaar te maken wordt uitgegaan van een gemiddeld percentage van de genormeerd residuele grondprijs. Een kortingspercentage van 15% zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek,

de kosten voor het bouwrijp maken (dit betreffen voornamelijk de sloopkosten van de opstallen) 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 korting van 15% deze sloopkosten. Reden II is naar zijn aard niet objectief te maken. Voorgesteld wordt een korting van 10% hiervoor te hanteren. Dit percentage is gelijk aan de onderhandelingsmarge die van toepassing is bij de genormeerd residuele grondprijzen voor nieuwe uitgiften. In totaal wordt de grondprijs voor bouwrijpe grond dan met 25% gedeprecieerd om te komen tot een grondprijs voor bebouwde grond die wordt gebruikt als grondslag bij de bepaling van de nieuwe canon bij een CHET.

De drie deskundigen die bij canonherziening einde tijdvak worden ingeschakeld, hanteren tot nu toe de depreciatiefactor van 0,60 zonder nadere onderbouwing, omdat de depreciatiefactor al 16 jaar wordt toegepast (en daardoor juridisch gezien als bestendig gemeentelijk beleid gezien kan worden).
Wanneer de gemeente de depreciatiefactor beter onderbouwt en als gevolg daarvan de hoogte herziet, komen de deskundigen voor de keuze te staan eenzelfde gewijzigde depreciatiefactor toe te passen of welonderbouwd een andere factor te gebruiken. Mede in het licht van het recente NLVE-vonnis zien deskundigen zich op dit moment genoodzaakt om hun taxatie beter te onderbouwen.

Ad 2.
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. De depreciatiefactor is onderdeel van de uitwerking van het grondprijsbeleid en wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbeleid. Voorstel is om de depreciatiefactor bij CHET vast te stellen op 0,75 (de grondwaarde van bebouwde grond is 25% lager dan de grondwaarde van bouwrijpe grond). De exacte uitwerking wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011 en daartoe zal de tekst op bladzijde 20, 21 en 22 worden aangepast.

<u>Urgentie</u>
De reden om de depreciatiefactor juist nu aan te passen is omdat in twee recente rechtszaken, de zaak Honnebier en NLVE, taxatierapporten zijn vernietigd wegens de gebrekkige onderbouwing. Deskundigen zijn momenteel aan het bezien waar een taxatierapport aan moet voldoen om aan de eis van goed onderbouwde taxatierapporten te kunnen voldoen. Naar mening van de gemeente is dit dan ook het moment om de depreciatiefactor met deze discussie te laten meelopen.

<u>Mogelijke juridische gevolgen</u>
Er is een beperkt risico dat erfpachters die te maken krijgen met CHET de gemeentelijke aanbieding aanvechten aangezien zij recht menen te hebben op het tot dusver gehanteerde grotere verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van bebouwde grond. 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. Bovendien heeft een erfpachter bij CHET de mogelijkheid de gemeentelijke aanbieding niet te accepteren en de nieuwe canon te laten vaststellen door drie deskundigen, die onafhankelijk en op basis van hun eigen inzichten de canon, met eventueel gebruikmaking van een depreciatiefactor, bepalen.
Het wijzigen van de depreciatiefactor op basis van de in deze voordracht genoemde redenen, betekent dat de gemeente ook de bereidheid moet hebben taxatierapporten, waarbij gebruik wordt gemaakt van een andere, niet nader of voldoende onderbouwde, depreciatiefactor, juridisch aan te vechten.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

CoFin ([redacted] [redacted] is akkoord

Buiten de gemeente

Er is overleg gevoerd met Amsterdamse taxateurs over de redenen om een depreciatiefactor toe te passen. De taxateurs verwijzen bij toepassing een depreciatiefactor dikwijls naar het gemeentelijk beleid; omdat de gemeente een depreciatiefactor toepast, passen zij ook een gelijke depreciatiefactor toe (overigens blijven de onafhankelijke deskundigen zelf bepalen welke factor zij toepassen). Uit het overleg met de taxateurs bleek echter dat de hoogte ook bij hen niet onomstreden is. Ook bij de taxateurs is er behoefte aan een betere onderbouwing. Om deze laatste reden is het van groot belang dat de gemeente een nieuwe, beter gefundeerde, depreciatiefactor vaststelt. Deze depreciatiefactor zal worden toegepast wanneer de gemeente de grondwaarde ten behoeve van de bepaling van de canon bij een opvolgend tijdvak bepaalt.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Nvt

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

De meeste gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET) leiden niet tot overeenstemming over de nieuwe canon met de erfpachter. De meeste erfpachters laten bij CHET de canon door drie onafhankelijke deskundigen vaststellen. Bovendien zijn bij het overgrote deel van de CHET's niet de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing maar oudere bepalingen. In die gevallen worden direct drie deskundigen ingeschakeld om de nieuwe canon te bepalen. De verhoging van de depreciatiefactor bij CHET van 0,60 naar 0,75 heeft

daardoor op korte termijn geen tot zeer beperkt gevolgen voor de erfpachters en het erfpachtresultaat.
Wanneer deskundigen het gemeentelijk beleid (gedeeltelijk) gaan volgen, zal dit tot een structurele verbetering van het erfpachtresultaat leiden. Voorspellingen hierover zijn niet te maken. Maar stel dat deskundigen het gemeentelijk beleid gaan volgen vanaf de CHET's die vanaf 2016 plaatsvinden, dan levert dit een *structurele* verbetering op van het erfpachtresultaat welke *jaarlijks toeneemt* met ongeveer € 0,2 miljoen meer erfpachtresultaat. Dit betekent in 2020 € 1,0 miljoen meer erfpachtinkomsten en in 2030 € 3,0 miljoen aan erfpachtinkomsten. 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: Omdat de markt (de taxateurs) de depreciatiefactor vaak toepassen met als reden dat de gemeente een en dezelfde factor gebruikt is het van belang dat aanpassing van de depreciatiefactor openbaar wordt. Om deze reden zal de besluitvorming over de aanpassing van de depreciatiefactor onder andere op internet (www.erfpacht.amsterdam.nl) worden geplaatst.

Stukken

Meegestuurd: n.v.t.
Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders