Gemeente Amsterdam

Korting, depreciatie, reductie of compensatie Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 24 september 2015

In het Bestuurlijk Team van 10 september 2015 is het onderwerp 'korting' aan bod gekomen. In het Bestuurlijk Team is de behoefte uitgesproken om meer informatie te ontvangen over dit onderwerp.

De term 'korting' kan op verschillende manieren gebruikt worden in combinatie met de waardering van een erfpachtrecht. Daarbij valt te denken aan een korting voor het feit dat het om een bebouwde kavel gaat of een korting voor verouderde bebouwing. Naast 'korting' worden hiervoor de termen depreciatie, reductie of compensatie gebruikt.
Aan de hand van de huidige praktijk, het advies van de grondwaardecommissie en de praktijk in vergelijkbare steden wordt in deze notitie getracht om meer structuur te brengen in dit onderwerp.

Praktijk in het voortdurende stelsel
Het voortdurende stelsel kent verschillende momenten dat de canon wordt vastgesteld. Bijvoorbeeld een tuin-/perceelsuitbreiding, een bestemmingswijziging met economische meerwaarde of een canonherziening einde tijdvak (CHET). Bij de eerste twee mogelijkheden wordt uitsluitend het gemeentelijk beleid toegepast. Canonherzieningen kennen ook een deskundigentaxatie, per deskundigencommissie kan de taxatie-wijze verschillen.
Onderstaand wordt het gemeentelijk beleid en het gebruik van de deskundigentaxaties besproken.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
Het gemeentelijk beleid wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld in de 'Grondprijzenbrief', als uitwerking hiervan wordt de 'Handleiding grondprijsbepaling' opgesteld. Hierin zijn de volgende principes opgenomen:

> *"Bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten is de grondprijs bij nieuwe uitgifte van de desbetreffende bestemming het uitgangspunt. Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten te baseren op de grondprijs van bouwrijpe grond wordt vermeden*

dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters, die opstallen goed onderhouden, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen.
Bij grondprijsbepaling ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak is de depreciatiefactor op de grondprijs voor bouwrijpe grond van toepassing. Bij contractuele wijzigingen wordt een reductie op de grondprijzen voor bouwrijpe grond gegeven."

Depreciatiefactor bij canonherziening
Wanneer de gemeente een grondwaarde ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak bepaalt, wordt de depreciatiefactor gehanteerd. De depreciatiefactor is door het college van B&W voor 2011 en verder vastgesteld op 0,75 (wat neer komt op een depreciatie van 25%). Voor 2011 hanteerde de gemeente een depreciatiefactor van 0,6 (40%).
Deze depreciatie wordt om verschillende redenen gehanteerd. In erfpacht uitgegeven grond kan niet onverkort vergeleken worden met nieuwbouwgrond. De bebouwde staat van het perceel maakt gebruik van de grond gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit namelijk moeilijker. Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel. Bij vernieuwing van opstallen op een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarnaast is er sprake van een bestaande contractrelatie en heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract.

Reductiefactor bij contract wijzigingen
Daarnaast kent het gemeentebeleid een reductiefactor. Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventuele kosten die verbonden zijn met de wijziging. Daarom is een reductie van de (nieuwbouw) grondprijzen op zijn plaats. De reductie wordt toegepast bij 'niet-substantiële wijzigingen', bijvoorbeeld bestemmings- en bebouwingswijzigingen waarbij de uitbreiding/wijziging voor een kleiner oppervlak dan 2.500 m² geldt. De reductiefactor is maximaal 25% en loopt op naarmate het erfpachtrecht langer geleden is gevestigd:

Verstreken jaren van erfpacht sinds de 1e uitgifte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Reductiefactor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,80	0,78	0,75

Compensatiekorting bij uitgiftes met bestaande bebouwing
Vergelijkbaar met de reductiefactor is de compensatiekorting, dit is een korting die gegeven wordt bij nieuwe uitgiftes waarbij sprake is van bestaande bouw. Bijvoorbeeld een doorexploitatie, een heruitgifte of een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. De compensatiekorting wordt gehanteerd om de aspirant erfpachter te compenseren voor het verschil in waarde van bebouwde en bouwrijpe grond. De compensatie houdt verband met de ouderdom van de opstal, met een maximum van 15%:

Ouderdom van de opstallen sinds oplevering	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Compensatiekorting	0%	0%	0%	0%	0%	1,5%	3%	4,5%	6%	7,5%	9%	10,5%	12%	13,5%	15%

<u>Gebruik in deskundigen taxaties</u>
In het overgrote deel van de CHET's en bij 'vervroegde wijzigingen' (vervroegde canonherziening, op verzoek van de erfpachter) taxeert een deskundigencommissie het erfpachtrecht om de canon

voor het nieuwe tijdvak te bepalen. Verschillende deskundigencommissies passen daarbij ieder hun eigen manier van taxeren toe.
Door de bank genomen hanteren deskundigen een percentage van 40% als 'depreciatie'. (Let op: hier wordt de term depreciatie in een andere context gebruikt dan de term depreciatie die door de gemeente wordt gebruikt.) Hierbij worden door de verschillende deskundigencommissies verschillende argumenten gehanteerd, de volgende argumenten worden veel gebruikt:

- Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
- De bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning;
- Bestendige gedragslijn die veelvuldig wordt toegepast, zowel overheidsinstanties als deskundigen hebben dit percentage in de laatste decennia gebruikt;
- De erfpachter is gebonden aan de gemeente Amsterdam als erfverpachter en kan niet bij een andere 'leverancier' van grond terecht;
- Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;
- De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
- Het verschil in waarde tussen een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
- Het gelijkheidsbeginsel.

Korting volgens de grondwaardecommissie
In het advies van de grondwaardecommissie wordt gesproken over de verouderingsfactor en korting.

De verouderingsfactor is afhankelijk van het bouwjaar, de ouderdom (op het moment van waarderen) en de staat van onderhoud. Deze variabelen voor het vaststellen van de verouderingsfactor zijn bepaald aan de hand van verkoopcijfers tot en met 2014 in de regio's Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam), Zuid-Kennemerland en Utrecht. Deze kengetallen zullen periodiek, moet worden getoetst, en zo nodig aangepast, aan nieuwe verkoopcijfers, volgens de grondwaardecommissie. De grondwaardecommissie heeft dit in haar toelichting ook wel de depreciatie van de opstallen genoemd. Zij gebruiken het woord depreciatie dus in een andere context.

Het advies van de grondwaardecommissie spreekt niet van enige compensatie, reductie of depreciatie, bij vaststelling van de grondwaarde en de canon. De argumenten die de gemeente in het huidige beleid gebruikt voor deze percentages zijn immers al op een andere wijze verwerkt in de methode die de grondwaardecommissie gebruikt. Over het onderwerp korting geeft de grondwaardecommissie het volgende aan:

> *"Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie. Canonherzieningen uit het verleden laten zien dat er veel kortingen en afslagen op de grondwaarde zijn toegepast. Een aanbod van de gemeente voor een afkoop of een omzetting naar eeuwigdurende canon zonder een korting heeft in die gevallen nagenoeg geen kans van slagen. De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan.*

De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor niet-woningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente.'

Schematisch weergegeven

Naam	Wanneer	Reden	Hoeveel
Depreciatiefactor gemeente	Grondwaardebepaling bij CHET.	Reeds uitgegeven grond kan niet onverkort vergeleken worden met nieuwe uitgiften.	Factor 0,75.
Reductiefactor gemeente	Grondwaardebepaling bij 'niet-substantiële wijzigingen', bijvoorbeeld (kleine) bestemmings- en bebouwingswijzigingen.	Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventuele kosten die verbonden zijn met de wijziging.	Maximaal factor 0,75, afhankelijk van leeftijd van het erfpachtrecht.
Compensatieregeling gemeente	Uitgifte van bebouwde grond.	Verschil waarde bouwrijpe en bebouwde grond.	Maximaal factor 0,85, afhankelijk van leeftijd van de opstal.
Depreciatiefactor deskundigencommissie	Grondwaardebepaling door deskundigen bij CHET of vervroegde wijziging.	Geen bouwrijpe grond, opstal niet vrij opleverbaar en bestendige gedragslijn.	Doorgaans factor 0,6.
Verouderingsfactor (depreciatie) GWC	Bepaling opstalwaarde.	Veroudering beïnvloedt de opstalwaarde.	Tussen factor 0,5 en 1,2, afhankelijk van veroudering.
Korting GWC	Grondwaardebepaling.	Consistentie met huidig beleid en aantrekkelijk maken van eeuwigdurende stelsel.	Nader te bepalen door college van B&W.

Korting in andere gemeentes

Zoals ook de grondwaardecommissie aangeeft worden er in andere gemeentes kortingen gegeven bij de overstap van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Een aantal voorbeelden:

- Rotterdam geeft 40% korting op de berekende grondwaarde bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit percentage kent geen technisch inhoudelijke onderbouwing maar is het percentage dat door de gemeenteraad is vastgesteld om de overstap mogelijk te maken. Een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien.
- Den Haag geeft 55% korting op de berekende grondwaarde van een onbebouwd perceel bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit percentage kent geen technisch inhoudelijke onderbouwing maar is het percentage dat bestuurlijk is gekozen om de overstap mogelijk te maken. Meerdere rechtszaken hebben met betrekking tot dit

percentage plaatsgevonden, waarbij de gemeente Den Haag steeds in het gelijk is gesteld.

Hoe komen we tot een korting bij de overstap in Amsterdam

Alvorens tot een korting te komen voor de overstap in Amsterdam moet een aantal stappen nog worden doorlopen:

- Wat zijn de grondwaardes en canonbedragen die voortkomen uit de methode GWC?
- Wat zijn de grondwaardes en canonbedragen die voortkomen uit de methode GWC als je die toepast voor een tijdvak van 50 jaar?
- Hoe verhoudt de methode GWC voor een tijdvak van 50 jaar zich tot de huidige grondwaardes en canonbedragen in het voortdurende stelsel?
- Vervolgens kan worden gekeken hoe de depreciatie in het huidige stelsel zich zou moeten verhouden tot de methode GWC in het eeuwigdurende stelsel om gelijkwaardig te zijn.
- Als laatste is dan de vraag aan de orde of de gemeente erfpachters wil verleiden om over te stappen en daarvoor een korting zou willen inzetten als methode. Hierbij zijn nog verschillende opties:
    - Korting die afloopt in de tijd (nu overstappen is voordeliger dan later overstappen);
    - Korting die afhankelijk is van het segment of het huidige erfpachtrecht (per AB verschillend bijvoorbeeld).

Samenhang kortingsfactor en canonpercentage

Bij een overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is er een samenhang tussen de kortingsfactor en het canonpercentage. Om een voorbeeld te geven:

De erfpachtgrondwaarde bij overstap (zonder korting is €100.000,-
Bij een kortingsfactor van 0,75 en een canonpercentage van 2,8% wordt de canon €2.100,-
Bij een kortingsfactor van 0,60 en een canonpercentage van 3,5% wordt de canon eveneens €2.100,-

In dit voorbeeld komt de canon op eenzelfde bedrag uit voor de erfpachter. Wel leidt deze uitkomst tot een verschillend afkoopbedrag. Onder de veronderstelling dat de afkoopsom gelijk is aan:

[erfpachtwaarde x kortingsfactor]

leidt een kortingsfactor van 0,75 tot een afkoopsom van €75.000,- en een kortingsfactor van 0,60 tot een afkoopsom van €60.000,-. Terwijl het om de afkoop van dezelfde canon gaat. Verwacht wordt dat, bij een lager canonpercentage, erfpachters bij overstap meer voor canonbetaling zullen kiezen, en minder voor afkoop.

Communicatie

Uit bovenstaand overzicht komen de vele verschillende termen die gebruikt worden voor korting naar voren. Deze verschillende vormen leveren een verwarrend beeld op. De nuances en afhankelijkheden die hierin zitten gaan snel verloren in de beeldvorming. Vanuit dit oogpunt, maar ook vanuit de transparantie en vergelijkbaarheid bezien, zijn meerdere vormen van korting wellicht niet gewenst.