04821

To: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 4/5/2017 11:27:22 AM
Subject: RE: Depreciatie bij tijdelijke rechten en tijdelijke vicarierechten
Received: Wed 4/5/2017 11:27:24 AM

Hallo, naar aanleiding van vanochtend hierbij de paragraaf uit het beleid Grondwaardebepaling:
Mocht een en ander niet voldoende gemotiveerd zijn, dan hoor ik het graag.

1.1} Depreciatie van de grondwaarde

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend erfpachtrecht.

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd omschreven, wordt de erfpachtgrondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond gerelateerd aan de residuele grondwaarde. Omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een contractrelatie wordt de grondwaarde gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

Verschil eigen grond en erfpachtgrond
Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een waardeverschil omdat bij erfpacht over het algemeen beperkingen zijn waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin aan een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen verbonden zijn (die bij eigendom niet gelden) bepaalt het waardeverschil. Het gaat dan vooral om privaatrechtelijke beperkingen ten aanzien van de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte. Bij wijziging hiervan kan de canon worden herzien en het feit dat de canon in die situaties kan worden herzien heeft invloed op de waarde van het erfpachtrecht.

Met het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht wordt rekening gehouden bij de bepaling van de grondwaarde. Dit kan door een afslag te hanteren op de berekende grondwaarde. De afslag corrigeert de grondwaarde dan naar beneden. Als de referenties die zijn gebruikt voor de marktwaardebepaling al erfpacht (met gelijke beperkingen als het erfpachtrecht waarvoor de grondwaarde wordt bepaald) betroffen, is een afslag wegens erfpacht niet meer nodig. De grondwaarde waarin de beperkingen zijn verwerkt is de erfpachtgrondwaarde.

Depreciatie van de grondwaarde
Eind 2010 heeft het college besloten de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 (25% depreciatie). Deze depreciatiefactor is opgebouwd uit twee delen: een deel als vergoeding aan de erfpachter om te komen van bebouwde grond tot bouwrijpe grond (15%) en een deel als coulance wegens het bestaand erfpachtrecht (10%).

De onderbouwing van de depreciatiefactor wegens de bebouwde situatie komt voort uit het feit dat de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. In het oude beleid was de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten gerelateerd aan de grondwaarde voor bouwrijpe grond. De waarde van bebouwde en bouwrijpe grond zijn niet gelijk aan elkaar omdat er alleen sprake is van 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 bij nieuw te realiseren opstallen. De depreciatie hiervoor is vastgesteld op 15%.

Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren.

In onderhavig beleid is losgelaten om de waarde van bouwrijpe grond voor bestaande rechten te bepalen en wordt bij de waardebepaling aangehaakt bij de werkelijke situatie; de waarde van bebouwde grond. Sloopkosten zijn onderdeel van de herbouwwaarde in de waardebepaling van bebouwde grond. Om deze reden vervalt de onderbouwing voor de 15% in de depreciatie. De depreciatie wordt 10%, de bestaande contractrelatie is immers onverminderd van kracht. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugt.

79676

Bij bestemmings- of oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie van 10% ook toegepast. Bij bestemmings / en oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie alleen op de nieuwe bestemming toegepast. Hierdoor is de aanvullende canon lager dan het waardeverschil tussen de oude en nieuwe bestemming.

Bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij wijzigingen van een erfpachtrecht wordt de grondwaarde met 10% gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is er geen bestaande contractrelatie die wordt voorgezet en is er geen grond voor de 10% depreciatie. Er is sprake van bebouwde grond maar bij de waardebepaling is hier al rekening mee gehouden. Bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend is er geen sprake meer van toepassing van depreciatie. Juridisch gezien wordt er geen bestaand erfpachtrecht voortgezet. Enige uitzondering die hierop wordt gemaakt zijn erfpachtrechten op Vicarie gronden. Deze rechten lopen af in 2053 of 2064. De gemeente zal voor wat betreft het bepalen van de canon voor een tussentijdse conversie deze rechten behandelen als ware het erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Dat betekent dat bij de aanbieding voor een nieuw erfpachtrecht er wel depreciatie van 10% zal worden toegepast. In het huidige beleid worden Vicarie-erfpachtrechten bij conversie gelijk behandeld als afgekochte (tot de einddatum) voortdurende erfpachtrechten en hiermee wijzigt het beleid voor Vicarie-erfpachtrechten per saldo dus niet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
beleidsadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

-----Oorspronkelijke 5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 31 maart 2017 17:13
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Depreciatie bij tijdelijke rechten en tijdelijke vicarierechten
Tijd: woensdag 5 april 2017 11:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 5 Berlijn 8P

Beste allen,

Zoals beloofd hierbij de zaal en een notitie voor het overleg over de depreciatie bij tijdelijke rechten en tijdelijke Vicarierechten.

Tijdens de werkgroep juridische effecten hebben we de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende efpachtrechten en de conversie van tijdelijke vicarierechten naar eeuwigdurende erfpacht besproken. De vraag kwam naar voren waarom er verschil in depreciatie zit.

In de bijlage een overzichtje van de depreciatie van conversie in het huidige beleid en de depreciatie bij conversies in de nieuwe voorstellen.
De vragen die ik met jullie wil beantwoorden:

- Kunnen we de depreciaties zoals in de nieuwe voorstellen onderbouwen/staat we hier achter?
- Erfpachters met een voortdurend recht die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht krijgen een Overstapppremie van 25%. Moeten/willen we die depreciatie ook geven bij:
    - Tijdelijke erfpachtrechten
    - Tijdelijke vicarierechten

@ 5.1.2e: voor jou ter info want zie dat jij deze dag vrij bent.

Hoi allemaal,

Graag kort overleg over de depreciatie bij tijdelijke rechten en tijdelijke vicarierechten.

Begin volgende week stuur ik nog een korte notitie en zaal.

Groeten 5.1.2e

<< Bestand: Depreciatie CHET conversie vicarie.docx >>