Nummer BD2010-006878
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Beleidsstaf wethouder van Poelgeest

Agendapunt, 8 november 2010

STAF

Wethouder **M. van Poelgeest**

Onderwerp

Vaststellen depreciatiefactor voor de Handleiding Grondprijsbepaling

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) en 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 23 november 2010

Korte toelichting / samenvatting

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 wordt niet gebruikt voor erfpachtrechten met corporatiebepalingen (de Algemene Bepalingen 1998).
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 (taxateurs) 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 andere redenen voor depreciatie, die erop neerkomen dat erfpachtgrond minder waard is dan grond in vol eigendom, hoewel zij doorgaans taxeren door woningen te vergelijken met referentiepanden *op erfpachtgrond* (en dus niet *op eigen grond*). Deze door deskundigen aangevoerde 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. Dit betreft meestal 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 geldt, 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 compensatiekorting van 15% te introduceren 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.

Stukken

Meegezonden stukken

Collegevoordracht BD2010-006886 voor 23 november 2010

Verdere procedurestappen met data

College van B&W 23 november 2010
Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	Concern Financiën ([redacted]) / akkoord
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	n.v.t.
Ander overleg	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

OGA ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, [redacted], tel [redacted], [redacted]@oga.amsterdam.nl