Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	MT BE
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	25 juni 2010
Kenmerk	-
Onderwerp	In afwijking van de Handleiding Grondprijsbepaling 2010 depreciëren.

Inleiding:
Bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten worden als uitgangspunt de grondprijzen bij nieuwe uitgiften gebruikt. De handleiding grondprijsbepaling kent grondprijzen voor bestaande rechten, waarop een depreciatie plaatsvindt.
Door het depreciëren wordt vermeden dat de staat van het onderhoud van de opstallen van invloed is op de hoogte van de grondprijs en dientengevolge de canon. Verder wordt zodoende rekening gehouden met het feit, dat een bestaand recht van erfpacht de erfpachter minder mogelijkheden biedt dan de situatie dat een bouwrijp terrein wordt uitgegeven in erfpacht.

Substantiële wijzigingen
Substantiële wijzigingen kunnen min of meer vergeleken worden met nieuwe erfpachtuitgiften. Indien er sprake is van een substantiële wijziging, blijft de depreciatie achterwege.

Kwestie
Conform het beleid van BE wordt in de hierna te bespreken gevallen geen depreciatie toegepast, aangezien er sprake is van een *substantiële wijziging*.
De vraag is of er in casu gronden zijn die in afwijking van het beleid de toepassing van de depreciatiefactor rechtvaardigen.

Casus 1 De Lairessestraat 5.1.2e

Het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten. Daarnaast vindt er een bestemmingswijziging met economische meerwaarde plaats.
Oude bestemming: ruimte voor maatschappelijke doeleinden
Nieuwe bestemming: vier koopwoningen

Overige relevante gegevens:
Erfpachter geeft te kennen dat kantoorpand verpauperd was en al jaren leegstond.

Grondwaarde oude bestemming: € 154,-
Grondwaarde nieuwe bestemming: € 1.983,-
De grondwaarde neemt toe met meer dan 100%. Toepassing van de handleiding grondprijsbepaling 2010 (blz 20 sub d.) leidt ertoe dat sprake is van een substantiële wijziging en er geen depreciatie wordt toegepast.
Huidige canon: € 2.246,21
Canon na wijziging (zonder depreciatie): € 35.370,21

Gronden voor achterwege laten depreciatie:
- conform in handleiding grondprijsbepaling 2010 neergelegd beleid;
- voorkomen van precedentwerking; rechtvaardigen de omstandigheden van dit geval een afwijking van het beleid?; is de situatie dusdanig specifiek dat er geen precedentwerking ontstaat? Antwoord op beide vragen is m.i. ontkennend.
- voorkomen strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur; i.c. moet gedacht worden aan het gelijkheidsbeginsel.

Grond voor toepassen depreciatie:
- de erfpachtrechtelijk vastgelegde bestemming is in casu dan wel "ruimte met maatschappelijke functie", maar eigenlijke maatschappelijke gebruik vertoont grote overeenkomsten met gebruik als kantoorruimte; in geval van bestemming "kantoorruimte" zou depreciatie wel toegepast kunnen worden aangezien deze binnen de 100% marge, gesteld in de handleiding grondprijsbepaling 2010, valt.

N.b. erfpachter heeft wel canon overeenkomstig de lagere economische bestemming "ruimte met maatschappelijke functie" in rekening gebracht gekregen.

Casus 2 Tweede Kostverlorenkade 5.1.2e [redacted]

Het recht van erfpacht is gesplitst in appartementsrechten op 16 augustus 2006 door een woningbouwcorporatie. Na splitsing heeft er op 10 februari 2010 een ondersplitsing in zeven appartementsrechten plaatsgevonden van het appartementsrecht met de bestemming bedrijfsruimte. Huidige status dossier: de bestemming van deze zeven appartementsrechten moet gewijzigd worden van bedrijfsruimte naar woonruimte.

Overige relevante gegevens:
Erfpachter heeft in 2006 erfpachtrecht verkregen. In 2009 is door stadsdeel besloten tot vestigen van methadonuitgifteplek in besloten vergadering (gezien aard besluit en commotie omtrent methadonuitgifte).
Erfpachter wilde in eerste instantie kinderdagverblijf realiseren op begane grond. Dit is niet toegestaan in verband met feit dat buurpand door gemeente in 2009 tot methadonuitgifteplek is bestemd.
Het feit dat er methadonuitgiftepunt komt, werkt volgens erfpachter waardedalend voor de overige te realiseren appartementsrechten met bestemming wonen. In taxatierapport, opgesteld in opdracht van erfpachter, komen taxateurs tot een waardedrukkend effect van 15 tot 20%.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

N.B. Navraag bij vastgoedadvisering leert dat er niet per definitie een waardedrukkend effect uitgaat van een methadonuitgiftepunt. Dat is alleen het geval als dit zich in de marktontwikkelingen manifesteert (en zal pas achteraf zijn weerslag hebben op de grondprijs). Per buurt wordt immers bekeken wat de marktontwikkelingen zijn. In een maatwerkadvies kan echter wel rekening gehouden worden met de specifieke omstandigheden van het geval, indien gewenst.

In casu was de oude bestemming van het gesplitste appartementsrecht: commerciële ruimte binnen woonmilieu
De nieuwe bestemming is: wonen

Grondwaarde oude bestemming: € 359,-
Grondwaarde nieuwe bestemming: € 1.329,-
De grondwaarde neemt toe met meer dan 100%. Strikte toepassing van de handleiding grondprijsbepaling 2010 (blz 20 sub d.) leidt ertoe dat sprake is van een substantiële wijziging en er geen depreciatie wordt toegepast.

De canon (ad € 5.586,95) is in 2006 afgekocht voor € 156.060,-
Een ruwe berekening van de betreffende erfpachtbeheerder geeft te kennen dat de canon na bestemmingswijzing op ongeveer € 25.500,- uitkomt en er aanvullend afgekocht moet worden voor ongeveer € 511.000,-

Grond voor achterwege laten depreciatie:
- conform in handleiding grondprijsbepaling 2010 neergelegd beleid;
- voorkomen strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur; i.c. moet gedacht worden aan het gelijkheidsbeginsel.

Grond voor toepassen depreciatie:
- de situatie is in casu dermate specifiek dat er geen sprake kan zijn van precedentwerking; Methadonuitgiftepunt in buurpand heeft een waardedrukkend effect en dient derhalve mee te wegen in bepaling van de grondprijs. Maatwerk bij substantiële wijziging is hier gerechtvaardigd.

Keuze
Aan het MT wordt nu gevraagd om per geval te besluiten of er (in afwijking van de handleiding grondprijsbepaling 2010) alsnog depreciatie moet worden toepast.

Tevens wordt aan het MT de volgende vraag voorgelegd:
Kan de depreciatie achterwege gelaten worden in het geval van een bestemmingswijziging waarbij t.o.v. de oude bestemming de grondprijs met meer dan 100% stijgt?
Is het huidige beleid (geen depreciatie) niet te rigide op dit punt?
Kan hierover een algemene afspraak/beleidsregel gemaakt worden of moet dit van geval tot geval bekeken worden?