Nummer BD2010-005599
Directie directie sb
Dienst oga
ontw kkelingsbedrij
f gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
12 oktober 2010

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

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Aanpassing van de depreciatiefactor die wordt gebruikt om de verhouding tussen de grondprijs van bouwrijpe grond en de grondprijs van bebouwde grond te bepalen.

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De depreciatiefactor, die wordt gebruikt om van de grondprijs voor bouwrijpe grond naar de grondprijs voor bebouwde grond te komen ten behoeve van Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET), aan te passen naar maximaal 0,75. De op deze wijze verkregen grondprijs dient als grondslag voor de bepaling van de nieuwe canon.
2. De depreciatiefactor, die wordt gebruikt om van de grondprijs voor bouwrijpe grond naar de grondprijs voor bebouwde grond te komen ten behoeve van conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht, aan te passen naar maximaal 0,85. De op deze wijze verkregen grondprijs dient als grondslag voor de bepaling van de canon bij heruitgifte.

Bestuurlijke achtergrond

De depreciatiefactor is een grondprijskorting die de gemeente hanteert om van de genormeerd residuele grondprijs bij nieuwe uitgiften te komen tot een grondprijs voor bebouwde grond welke dient als grondslag voor de bepaling van de canon bij bestaande erfpachtrechten of conversies van tijdelijke rechten. Deze depreciatiefactor is sinds 1994 onveranderd op minimaal 0,6 gesteld (maximaal 40% korting). Onderbouwing van de factor ontbreekt echter. Daarom heeft een interne werkgroep van het OGA zich verdiept in de depreciatiefactor.

De depreciatiefactor is opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling die jaarlijks door B&W wordt vastgesteld en behoort tot uitwerking van de Grondprijzenbrief (die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld). 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.

Reden besluit

Onderbouwing van de depreciatiefactor zoals die tot nu toe wordt toegepast ontbreekt echter. Daarom heeft een interne werkgroep van het OGA zich verdiept in de depreciatiefactor. De gemeente hanteert de depreciatiefactor bij:
- Gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

In al deze gevallen bedraagt de factor maximaal 0,60 (ofwel: 40% korting), met een ingroei tijdens de eerste 15 jaar van een erfpachtrecht (bijv.: bij een wijziging in jaar 10 bedraagt de korting geen 40%, maar 20%).

Er zijn twee valide redenen om een depreciatiefactor toe te passen. Deze redenen zijn geformuleerd nadat intern discussie zijn gevoerd, literatuur is bestudeerd en

taxateurs zijn geraadpleegt.

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. Hoewel de erfpachter de mogelijkheid heeft op te zeggen bij einde tijdvak wordt daar om begrijpelijke redenen tot nu toe geen gebruik van gemaakt. Deze bestaande contractssituatie, coulance overwegingen en het draagvlak van het erfpachtstelsel is een reden om een korting te hanteren.

De hoogte van de factor (maximaal 40%) is ooit vastgesteld met een fiscale achtergrond, en is sindsdien onbeargumenteerd ongewijzigd gebleven. Een uitgebreidere toelichting op het ontstaan van depreciatie en de redenen die in de literatuur en door makelaars worden gebezigd om depreciatie te handhaven is te vinden in de bijlage. De hoogte van de huidige factor staat niet in verhouding tot de redenen die ten grondslag liggen aan de depreciatiefactor.

Welke depreciatiefactor moet worden toegepast bij canonherziening einde tijdvak (CHET)?
Bij CHET is depreciatie van de grondprijzen op basis van bouwrijpe grond om beide bovengenoemde redenen redelijk en is afschaffen van de depreciatiefactor dus niet aan de orde. Om de correctie voor het bouwrijp maken praktisch hanteerbaar te maken wordt niet per individueel geval de bouwrijp maakkosten bepaald maar wordt uitgegaan van een percentage van de genormeerd residuele grondprijs. Een kortingspercentage van 15% zal deze kosten ruimschoots dekken.
De tweede reden is moeilijk objectief te maken en uit te drukken in een percentage. Voorgesteld wordt een korting van 10% hiervoor te hanteren. In totaal wordt er de grondprijs voor bouwrijpe grond dan met 25% gedeprecieerd om te komen tot een grondprijs voor bebouwde grond.

Welke depreciatiefactor moet worden toegepast bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht?
Bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht is depreciatie redelijk omdat er sprake is van bebouwde grond terwijl de gemeente als basis de genormeerd residuele grondprijzen (met als uitgangspunt dat deze bouwrijp is) gebruikt. De tweede reden, voortzetting van een bestaande contractsituatie, is bij conversie niet van toepassing omdat er geen sprake is van een bestaande contractsrelatie maar van een bestaand contract dat afloopt en deze wordt vervangen door een geheel nieuw contract. De korting komt bij conversie daarmee op 15%.

Voorstel is om de depreciatiefactor bij CHET vast te stellen op maximaal 0,75 en bij conversie op maximaal 0,85. Vanaf het moment van uitgifte bereikt de depreciatiefactor in vijftien jaar zijn maximale hoogte (de uitwerking daarvan wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling).

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Er is overleg gevoerd met taxateurs over de reden om een depreciatiefactor toe te passen. In de notitie in de bijlage wordt op de andere redenen dan in deze B&W flap al genoemde redenen ingegaan. Ook verwijzen de taxateurs naar de gemeente; omdat de gemeente een depreciatiefactor toepast, passen zij ook een gelijke depreciatiefactor toe.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Nvt

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

	Financiële paragraaf					
Grondexploitatie: Ja/Nee	nee		Totale omvang krediet:	€		
			Financiële dekking:			
Investering: Ja/Nee	nee		Totale omvang krediet:	€		
			Afschr jvingstermijn:			
			Gebruikt rentepercentage:	%		
			Looptijd krediet:			
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee	nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€		
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Z jn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

De meeste gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak leiden niet tot overeenstemming over de nieuwe canon met de erfpachter. Erfpachters hebben bij CHET de optie om de canon door drie onafhankelijke deskundigen te laten vaststellen, waarvan de meeste erfpachters ook gebruik maken. De beleidswijziging heeft daardoor zeer beperkt gevolgen voor het erfpachtresultaat. Bij conversie hebben erfpachters niet de optie onafhankelijke deskundigen in te schakelen. De beleidswijziging heeft bij conversies dus een positief financieel resultaat. De hoogte hiervan is echter moeilijk in te schatten.

Geheimhouding

Voorlichting en communicatie

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 12 oktober 2010

B&W

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Stukken

Meegestuurd

Notitie: Toelichting over waarom argumenten die vaak worden gebruikt bij het toepassen van depreciatie niet juist zijn

Ter inzage gelegd

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], 020 [redacted], [redacted]@oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders