Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma
Afdeling Vastgoedadvisering

Opdrachtformulering

Aan [redacted]
Van [redacted] /
Kopie aan -

Datum 3 maart 2010
Kenmerk 2010001455
Onderwerp Herziening beleid depreciatiefactor

***Opdrachtomschrijving*:**
Onderzoek naar een nieuw beleid voor reductie op nieuwbouwgrondprijzen voor bestaande erfpachtrechten.

***Interne opdrachtgever*:**
[redacted]; gedelegeerd opdrachtgever [redacted]

***Projecttrekker*:**
[redacted] (afdeling Vastgoedadvisering), mede uitvoering Kader & Fondsen

Aanleiding voor de opdracht:
Conform de Handleiding Grondprijsbepaling is er jaren sprake van depreciatie bij het bepalen van de grondwaarde ten behoeve van een bestemmings- of bebouwingsuitbreiding, een CHET en een erfpachtconversie. De depreciatie is een kortingsfactor (van maximaal 40% afhankelijk van de ouderdom van het recht) op de grondprijzen zoals die gelden bij een eerste uitgifte. Deze kortingsfactor wordt gegeven omdat bebouwde grond niet onverkort kan worden vergeleken met bouwrijpe grond. Daarnaast speelt de depreciatiefactor een belangrijke rol om het erfpachtsysteem geaccepteerd te houden / te krijgen. Om speculatie te voorkomen zijn er regels gesteld aan het toepassen van depreciatie en kan deze conform beleid niet altijd onvoorkort worden toegepast, dit betreffen de zogenaamde substantiële wijzigingen. De depreciatiefactor mist echter onderbouwing en is in de praktijk zeer arbitrair.

Uit intern onderzoek is gebleken dat de onderbouwing voor de systematiek van de reductie niet meer voldoet. Onder meer wordt dit geconstateerd in “Meer Ruimte Winnen”(16 februari 2010, blz. 32) waarin staat dat depreciaitie onvoldoende de herontwikkeling / transformatie faciliteerd. De noodzaak van (een) reductie is wel duidelijk en wordt als volgt omschreven in de Handleiding Grondprijsbepaling:
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, omdat de (veelal) bebouwde staat van het perceel alternatieve aanwending van de grond moeilijker maakt. Ook is de erfpachter bij een bestaand recht van erfpacht gehouden aan de eenzijdige waardering van de grond door de gemeente. De gemeente maakt bij bestaande erfpacht minder kosten dan bij nieuwe uitgifte, omdat de gemeente dan geen bouwrijp ge-

maakte grond levert. Bij wijziging van een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. In erfpacht uitgegeven grond kan daardoor niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond.

De huidige toepassing van de depreciatiefactor leidt in voorkomende gevallen tot een depreciatie waar dat financieel-economisch gezien misschien niet noodzakelijk is om de ontwikkeling op gang te krijgen (m.a.w. de erfpachter heeft een financieel voordeel) en in andere gevallen is de depreciatie onvoldoende of wordt er geheel niet gedeprecieerd waardoor een (gewenste) ontwikkeling financieel onhaalbaar is en dus niet op gang komt. Een onderzoek naar de bebouwingsuitbreidingen, bestemmingswijzigingen en waardering van de grondwaarde bij Canonherziening Einde Tijdvak (CHET) en transformatie moet inzicht bieden op welke punten en wanneer de huidige systematiek niet aansluit bij de praktijk. Aan de hand van de uitkomsten zal er worden aangegeven of een beleidswijziging van de depreciatiefactor en gewenst is en hoe deze vorm gegeven kan worden en uitvoerbaar is.

De concrete opdracht
De opdracht beslaat de volgende onderdelen:

- Het beschrijven van de huidige systematiek en de ontstaanswijze van de depreciatiefactor;
- Het beschrijven van de huidige problematiek rondom het hanteren van de grondprijzen (gebaseerd op residuele grondprijzen bij nieuwbouw) voor bestaande erfpachtrechten;
- Het beschrijven van de verschillende tekortkomingen, aan de hand van een casus, in de systematiek van de depreciatiefactor in relatie tot de huidige problematiek met de grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten;
- Het inventariseren van nieuwe reductie systemen / een alternatieve benaderingen van depreciatie voor de grondprijzen die tegemoet komen aan het doel van deprecieren;
- Eventuele gevolgen in kaart brengen voor toekomstige gemeentelijke grondinkomsten uit erfpacht
- Voorstel maken voor invoeren van nieuw beleid voor reductie op de grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten.

Doel
Een onderbouwd beleid ontwikkelen, voor het hanteren van grondprijzen, al dan niet gebaseerd op de grondprijzen bij nieuwe uitgifte of transformatie, herontwikkeling, bestemmingswijziging etc. van bestaande erfpachtrechten.

Doelgroep
Voor de volgende afdelingen binnen OGA is het van groot belang: Bureau Erfpacht, Vastgoedadvisering, Verwerving & Beheer, Kaders en Fondsen en JZ. Tenslotte zal het nieuwe beleid een grote impact hebben op de markt, aangezien de markt (taxateurs) de depreciatiefactor ook hanteert bij taxaties ten behoeve van CHET en transformatie.

Planning

1. *Tijdsplanning:*

Datum	*Onderdeel*
februari (2010)	Bespreking opdrachtformulering in DT
maart	Start opdracht met 1e werkgroepbijeenkomst
maart / april	Beschrijving van huidige systematiek en de ontstaanswijze van de depreciatiefactor + beschrijven van de huidige problematiek rondom grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten (marktconsultatie met taxateurs en beleggers)
mei/juni	Inventarisatie nieuwe systemen voor reductie op grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten
juni	Voorstel schrijven voor nieuwe beleid voor reductie op grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten
Juli/sept	Rapportage schrijven ter goedkeuring voor B & W
okt	Wijzigingen doorvoeren in Handleiding Grondprijsbeleid 2011

2. *Capaciteitsplanning:* (schatting)

De inschatting is dat het onderzoek en het opstellen van de rapportage in totaal ongeveer 300 uren in beslag zal nemen. Dit is als volgt opgedeeld:

	trekker	*WG-leden*	*K&F*	*Regie Productie*	*Totaal*
Bijeenkomsten werkgroep (6 keer, inclusief voorbereiding)	24 uur	36 uur			*60 uur*
Beschrijving depreciatiefactor	24 uur	24 uur			*48 uur*
Beschrijving huidige problematiek	16 uur	32 uur			*48 uur*
Inventarisatie nieuwe reductiesystemen	24 uur	24 uur			*48 uur*
Eindrapportage	40 uur	20 uur			*60 uur*
totaal	*128 uur*	*136 uur*	*uur*	*uur*	*264 uur*

Werkgroep

De opdracht wordt uitgevoerd onder trekkerschap van de sector Programma & Regie, afdeling Vastgoedadvisering. Het gaat hier in de eerste plaats om kennisverwerving en het maken van beleid omtrent grondprijsbepaling voor (wijzigen van) bestaande erfpachtrechten. Daarnaast is er input van Bureau Erfpacht en het Transformatieteam noodzakelijk over het huidige functioneren van de depreciatiefactor. Het uiteindelijke beleidsvoorstel wordt in samenspraak met Kaders en Fondsen opgesteld.

Werkgroepleden

1 [redacted] (trekker, Vastgoedadvisering)
2 [redacted] (Vastgoedadvisering)
3 [redacted] (Kaders & Fondsen / Transformatieteam)
4 [redacted] (Bureau Erfpact)
5 [redacted] (Bureau Erfpacht)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

consulteren:
- [redacted] en [redacted] (uitgifte/projecten)
- Kantorenloods
- [redacted] en [redacted] (Kaders & Fondsen)
- Bureau Erfpacht
- Juridische Zaken
- Marktpartijen taxateurs en beleggers

Resultaat
Het resultaat is een nieuw beleid voor de reductie op grondprijzen (of wellicht een geheel eigen systematiek) voor bestaande erfpachtrechten.

Afbreukrisico's
Tegenstand vanuit de markt?

Benodigde kosten/middelen
Eventueel middelen voor communicatie als dat noodzakelijk mocht zijn.

Publiciteit
n.v.t.
Pas na afronding van het onderzoek wordt bekeken op welke wijze publiciteit wordt gegeven aan het nieuwe beleid. en welke informatie in dat geval in een rapport / boekje dan gepubliceerd kan worden.

Betrokken medewerkers
Zie werkgroepleden