Gemeente Amsterdam

Korting, depreciatie, reductie of compensatie Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 23 september 2015

In het Bestuurlijk Team van 10 september 2015 is het onderwerp 'korting' aan bod gekomen. In het Bestuurlijk Team is de behoefte uitgesproken om meer informatie te ontvangen over dit onderwerp.

De term 'korting' kan op verschillende manieren gebruikt worden in combinatie met de waardering van een erfpachtrecht. Daarbij valt te denken aan een korting voor het feit dat het om een bebouwde kavel gaat of een korting voor verouderde bebouwing. Naast 'korting' worden hiervoor de termen depreciatie, reductie of compensatie voor gebruikt.
Aan de hand van de huidige praktijk en het advies van de grondwaardecommissie wordt in deze notitie getracht om meer structuur te brengen in dit onderwerp.

Praktijk in het voortdurende stelsel
Het voortdurende stelsel kent verschillende momenten dat de canon wordt vastgesteld. Bijvoorbeeld een tuin-/perceelsuitbreiding, een bestemmingswijziging met economische meerwaarde of een canonherziening einde tijdvak (CHET). Bij de eerste twee mogelijkheden wordt uitsluitend het gemeentelijk beleid toegepast. Canonherzieningen kennen ook een deskundigentaxatie, per deskundigencommissie kan de taxatie-wijze verschillen.
Onderstaand wordt het gemeentelijk beleid en het gebruik van de deskundigentaxaties besproken.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
Het gemeentelijk beleid wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld in de 'Handleiding grondprijsbepaling'. Hierin zijn de volgende principes opgenomen:

> *"Bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten is de grondprijs bij nieuwe uitgifte van de desbetreffende bestemming het uitgangspunt. Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten te baseren op de grondprijs van bouwrijpe grond wordt vermeden dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters, die opstallen goed onderhouden, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters*

die dat niet doen.
Bij grondprijsbepaling ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak is de depreciatiefactor op de grondprijs voor bouwrijpe grond van toepassing. Bij contractuele wijzigingen wordt een reductie op de grondprijzen voor bouwrijpe grond gegeven."

Wanneer de gemeente een grondwaarde ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak bepaalt, wordt de **depreciatiefactor** gehanteerd. De depreciatiefactor is door het college van B&W voor 2011 en verder vastgesteld op 0,75 (wat neer komt op een depreciatie van 25%). Voor 2011 hanteerde de gemeente een depreciatiefactor van 0,6 (40%).
Deze depreciatie wordt om verschillende redenen gehanteerd. In erfpacht uitgegeven grond kan niet onverkort vergeleken worden met nieuwbouwgrond. 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. De bebouwde staat van het perceel maakt gebruik van de grond gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit namelijk moeilijker. Bij vernieuwing van opstallen op een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarnaast is er sprake van een bestaande contractrelatie en heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract.

Daarnaast kent het gemeentebeleid een **reductiefactor**. Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventuele kosten die verbonden zijn met de wijziging. Daarom is een reductie van de (nieuwbouw) grondprijzen op zijn plaats. De reductie wordt toegepast bij 'niet-substantiële wijzigingen', bijvoorbeeld bestemmings- en bebouwingswijzigingen waarbij de uitbreiding/wijziging voor een kleiner oppervlak dan 2.500 m² geldt. De reductiefactor is maximaal 25% en loopt op naarmate het erfpachtrecht langer geleden is gevestigd:

Verstreken jaren van erfpacht sinds de 1e uitgifte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Reductiefactor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,80	0,78	0,75

Samengevat komt dit op onderstaand overzicht neer:

Wijziging van bestaande erfpachtcontracten	
CHET:	**Depreciatie** met een factor van **0,75** (dus 25% korting) ten opzichte van de nieuwbouwgrondprijs
Vervroegde herziening	Reductie is altijd maatwerk
Contractuele wijzigingen	Maximaal **25% reductie** op de nieuwbouwgrondprijs van de nieuwe bestemming (m.u.v. substantiële wijzigingen)

Vergelijkbaar met de reductiefactor is de **compensatiekorting**, dit is een korting die gegeven wordt bij nieuwe uitgiftes waarbij sprake is van bestaande bouw. Bijvoorbeeld een doorexploitatie, een heruitgifte of een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. De compensatiekorting wordt gehanteerd om de aspirant erfpachter te compenseren voor het verschil in waarde van bebouwde

en bouwrijpe grond. De compensatie houdt verband met de ouderdom van de opstal, met een maximum van 15%:

Ouderdom van de opstallen sinds oplevering	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Compensatiekorting	0%	0%	0%	0%	0%	1,5%	3%	4,5%	6%	7,5%	9%	10,5%	12%	13,5%	15%

Gebruik in deskundigen taxaties

In het overgrote deel van de CHET's en bij 'vervroegde wijzigingen' (vervroegde canonherziening, op verzoek van de erfpachter) taxeert een deskundigencommissie het erfpachtrecht om de canon voor het nieuwe tijdvak te bepalen. Verschillende deskundigencommissies passen daarbij ieder hun eigen manier van taxeren toe.
Door de bank genomen hanteren deskundigen een percentage van 40% als 'depreciatie'. (Let op: hier wordt de term depreciatie in een andere context gebruikt dan de term depreciatie die door de gemeente wordt gebruikt.) Hierbij worden door de verschillende deskundigencommissies verschillende argumenten gehanteerd, de volgende argumenten worden veel gebruikt:

- Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
- De bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning;
- Bestendige gedragslijn die veelvuldig wordt toegepast, zowel overheidsinstanties als deskundigen hebben dit percentage in de laatste decennia gebruikt;
- De erfpachter is gebonden aan de gemeente Amsterdam als erfverpachter en kan niet bij een andere 'leverancier' van grond terecht;
- Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;
- De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
- Het verschil in waarde tussen een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
- Het gelijkheidsbeginsel.

Korting volgens de grondwaardecommissie

In het advies van de grondwaardecommissie wordt gesproken over de verouderingsfactor en korting.

De verouderingsfactor is afhankelijk van het bouwjaar, de ouderdom (op het moment van waarderen) en de staat van onderhoud. Deze variabelen voor het vaststellen van de verouderingsfactor zijn bepaald aan de hand van verkoopcijfers tot en met 2014 in de regio's Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam), Zuid-Kennemerland en Utrecht. Deze kengetallen zullen periodiek, moet worden getoetst, en zo nodig aangepast, aan nieuwe verkoopcijfers, volgens de grondwaardecommissie.

Het advies van de grondwaardecommissie spreekt niet van enige compensatie, reductie of depreciatie, bij vaststelling van de grondwaarde en de canon. De argumenten die door de gemeente in het huidige beleid gebruikt voor deze percentages zijn immers al op een andere wijze

verwerkt in de methode die de grondwaardecommissie gebruikt. Over het onderwerp korting geeft de grondwaardecommissie het volgende aan:

> *"Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie. Canonherzieningen uit het verleden laten zien dat er veel kortingen en afslagen op de grondwaarde zijn toegepast. Een aanbod van de gemeente voor een afkoop of een omzetting naar eeuwigdurende canon zonder een korting heeft in die gevallen nagenoeg geen kans van slagen. De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan.*
> *De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor niet-woningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente.'*