Nummer BD2010-008294
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
7 december 2010

Portefeuille **26**
Agendapunt **A1**

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Onderbouwen en aanpassen van de depreciatiefactor die bij het ingaan van een opvolgend tijdvak wordt gebruikt als verhoudinggetal tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van grond bij bestaande erfpachtrechten

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De onderbouwing van de depreciatiefactor bij canonvaststelling ten behoeve van gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) voor bestaande erfpachtrechten vast te stellen. De depreciatiefactor is het verhoudinggetal tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van grond bij bestaande erfpachtrechten. De onderbouwing waarom de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van bestaand erfpacht bestaat uit twee redenen:
   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. Het feit dat de grond bebouwd is brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw gerealiseerde opstallen.
   II. Doordat er bij *voortdurende erfpacht* 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 het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

2. De depreciatiefactor op basis van deze onderbouwing per 1-1-2011 te wijzigen van 0,60 (40% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond) naar 0,75 (25% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond).

Bestuurlijke achtergrond

De depreciatiefactor wordt sinds 1994 gebruikt om op basis van de grondprijzen voor nieuwe gronduitgiften de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten te bepalen. Deze factor drukt daarmee het waardeverschil uit tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. De grondwaarde is de grondslag op basis waarvan de canon of afkoopsom wordt bepaald. De depreciatiefactor is in 1994 op 0,6 (40% korting) gesteld en wordt in de Handleiding Grondprijsbepaling opgenomen die het College jaarlijks vaststelt. De hoogte van de factor is destijds gekozen met een fiscale achtergrond (in het toenmalige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners).

Bij canonherziening einde tijdvak van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn, doet de gemeente een aanbieding voor het volgende tijdvak met een nieuwe canon. Als grondslag voor de bepaling van de canon wordt de genormeerd residuele nieuwbouwgrondprijs gebruikt, die vervolgens met de depreciatiefactor wordt omgezet naar de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. De erfpachter heeft de keuze de aanbieding van de gemeente te accepteren, of de canon te laten bepalen door een commissie van drie deskundigen. In het laatste geval vervalt de aanbieding van de gemeente en wordt de nieuwe canon bepaald door de drie deskundigen. Als niet de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn maar oudere bepalingen, dan wordt de canon altijd bepaald door drie deskundigen (dus zonder vooraf een gemeentelijke aanbieding).
De overgrote meerderheid van de erfpachters kiest voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen, slechts een enkeling accepteert de gemeentelijke aanbieding.

Bij veruit de meeste canonherzieningen zijn bovendien niet de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing maar oudere bepalingen (van rechten van erfpachten waarbij de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 is het eerste tijdvak van 50 jaar nog niet verlopen en alleen in gevallen van tussentijdse wijzigingen zijn de meeste recente Algemene Bepalingen van toepassing verklaard). In het overgrote deel waarop er een nieuwe canon moet worden bepaald voor een nieuw tijdvak wordt (dus) door deskundigen de hoogte van de canon bepaald.

De drie externe deskundigen passen bij het vaststellen van een nieuwe canon van woningen vrijwel altijd een depreciatiefactor toe, gelijk aan de gemeentelijke depreciatiefactor waardoor onderbouwing door de deskundigen niet meer nodig is aangezien de gemeentelijke depreciatiefactor na 16 jaar bestendig gemeentelijk beleid is geworden. De wijze van grondprijsbepaling door de deskundigen verschilt vaak fundamenteel van de gemeentelijke residuele methode. De rechtbank heeft in 2009 enkele taxatierapporten vernietigd (onder andere met het vonnis in zake de rechtszaak tussen de gemeente en de Nederlandse Landelijke Vereniging van Erfpachters (NLVE)) omdat deze rapporten onvoldoende onderbouwd waren.

De depreciatiefactor is opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling die jaarlijks door B&W wordt vastgesteld en behoort tot de uitwerking van de Grondprijzenbrief (die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld). De depreciatiefactor wordt niet gehanteerd voor erfpachtrechten onder Algemene bepalingen voor toegelaten instellingen (corporaties).

Tevens wordt voorgesteld de depreciatiefactor niet te hanteren, indien sprake is van conversie van een tijdelijk naar een voordturend erfpachtrecht; dit voorstel wordt u eveneens in deze Collegevergadering ter besluitvorming voorgelegd middels de voordracht “Afschaffen van het toepassen van de depreciatiefactor bij het bepalen van de grondwaarde bij de omzetting van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht (conversie) en het introduceren van een compensatiekorting bij conversie en de uitgifte van bouwrijpe grond” (BD2010-008285).

Aandachtspunt.
Met het vaststellen van de grondprijzenbrief besluit de gemeenteraad jaarlijks over

het grondprijsbeleid (de Grondprijzenbrief 2011 is op 12 oktober 2010 behandeld in het College en wordt 15 december in de Gemeenteraad behandeld). Het grondprijsbeleid wordt uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling die het college van Burgemeester & Wethouders jaarlijks vaststelt. De depreciatiefactor is onderdeel van de uitwerking van het grondprijsbeleid en wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling. De nieuwe depreciatiefactor is opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011 die tevens aan u wordt voorgelegd in de vergadering van 7 december 2010. Indien u niet instemt met de in deze voordracht voorgestelde besluiten, zal dat worden aangepast in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011.

Reden besluit

Ad 1.
Uit onderzoek door OGA blijkt dat het verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe en bebouwde grond kleiner is dan de 40%, die tot nu toe door het toepassen van een depreciatiefactor van 0,60 wordt gehanteerd. De hoogte van de depreciatiefactor van 0,6 (bebouwde grond zou 40% minder waard zijn dan bouwrijpe grond) is in 1994 vastgesteld met een fiscale achtergrond (in het toenmalige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners), en is sindsdien onbeargumenteerd 0,60 gebleven, en heeft geen directe relatie met de onderstaande twee redenen om een depreciatiefactor toe te passen. Er is geen goede onderbouwing te geven waarom de huidige depreciatiefactor 0,6 zou moeten zijn. Om deze reden is er door het OGA onderzocht welke redenen er zijn om een depreciatiefactor toe te passen en hoe hoog deze factor, gebaseerd op de onderliggende valide redenen, dan wel zou moeten zijn.

OGA heeft twee valide redenen geformuleerd waarom een depreciatiefactor moet worden toegepast. Deze redenen zijn geformuleerd nadat literatuur is bestudeerd en taxateurs zijn geraadpleegd.

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. Het feit dat de grond bebouwd is brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw gerealiseerde opstallen.
II. Doordat er bij *voortdurende erfpacht* 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 bevorderen, zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

Ad. 2
Bij CHET is depreciatie van de grondwaarde van bouwrijpe grond om de grondwaarde bebouwde grond te bepalen om beide bovengenoemde redenen I en II redelijk. Om de correctie voor het verschil tussen bouwrijpe grond en de grondwaarde van bestaand erfpacht praktisch hanteerbaar te maken en niet van geval tot geval te moeten bepalen, wordt voorgesteld een percentage vast te stellen waarmee de erfpachter wordt gecompenseerd voor het feit dat het een bestaand erfpachtrecht betreft. Hiervoor moet dan worden uitgegaan van een gemiddeld percentage van de genormeerd residuele grondprijs.

- Een kortingspercentage van 15% voor bovengenoemde reden I (zie onder Ad 1) zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek, de kosten voor het bouwrijp maken (dit

betreffen voornamelijk de sloopkosten van de opstallen) ruimschoots dekken. Hoewel sloopkosten per gebouw zeer kunnen verschillen zal gemiddeld een bedrag van 5.1.2e r m² bruto vloeroppervlak ruim voldoende zijn om de sloopkosten te dekken. Bij een gemiddelde grondprijs van 5.1.2e per m² bruto vloeroppervlak dekt een korting van 15% deze sloopkosten.
- Bovengenoemde reden II (zie onder Ad 1) is naar zijn aard niet objectief te maken. Voorgesteld wordt een korting van 10% hiervoor te hanteren. Dit percentage is gelijk aan de onderhandelingsmarge die van toepassing is bij de genormeerd residuele grondprijzen voor nieuwe uitgiften. Op deze manier wordt er in ieder geval consequent een percentage gebruikt.

In totaal wordt de grondprijs voor bouwrijpe grond dan met 25% gedeprecieerd om te komen tot een grondprijs bij bestaand erfpacht die wordt gebruikt als grondslag bij de bepaling van de nieuwe canon bij een CHET. De onderbouwing van de nieuwe depreciatiefactor wordt gevormd door de redenen I en II. Om de bepaling van grondwaarde bij een CHET praktisch hanteerbaar te maken wordt voorgesteld de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 waarmee voldoende is gecompenseerd voor het verschil tussen de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht en bouwrijpe grond.

De drie deskundigen die bij canonherziening einde tijdvak worden ingeschakeld, hanteren tot nu toe de depreciatiefactor van 0,60 zonder nadere onderbouwing, omdat de depreciatiefactor al 16 jaar wordt toegepast (en daardoor juridisch gezien als bestendig gemeentelijk beleid gezien kan worden). Aan de huidige depreciatiefactor van 0,6 ligt geen goede onderbouwing ten grondslag.
Wanneer de gemeente de depreciatiefactor beter onderbouwt en als gevolg daarvan de hoogte herziet, komen de deskundigen voor de keuze te staan eenzelfde gewijzigde depreciatiefactor toe te passen of welonderbouwd een andere factor te gebruiken. Mede in het licht van het recente NLVE-vonnis zien deskundigen zich op dit moment genoodzaakt om hun taxatie beter te onderbouwen. Wanneer deskundigen de (nieuwe) depreciatiefactor van de gemeente gaan gebruiken levert dit voor de gemeente een positief financieel resultaat op.
Uiteraard kunnen deskundigen ook een andere of de huidige depreciatiefactor van 0,6 blijven hanteren en zelf een onderbouwing aandragen. Als de gemeente zich niet kan vinden in de onderbouwing (omdat deze afwijkt van de gemeentelijke onderbouwing) en / of de hoogte van de factor zal de gemeente de desbetreffende taxatierapporten juridisch moeten aanvechten. Dit heeft dan logischer wijs meer rechtszaken tot gevolg en zal wellicht niet positief bijdragen aan het draagvlak voor het erfpachtstelsel.

Urgentie

De reden om de depreciatiefactor juist nu te onderbouwen en als gevolg daarvan aan te passen is omdat in twee recente rechtszaken, de zaak Honnebier en NLVE, taxatierapporten zijn vernietigd wegens de gebrekkige onderbouwing. Deskundigen zijn momenteel aan het bezien welke elementen in een taxatierapport moeten worden opgenomen om aan de eis van goed onderbouwde taxatierapporten te kunnen voldoen. Daarnaast heeft ook de gemeente een lijst opgesteld waarin de punten staan beschreven waaraan een taxatierapport moet voldoen. Op dit moment worden regelmatig taxatierapporten op basis van de lijst teruggestuurd aan de deskundigen omdat ze niet voldoende zijn onderbouwd. Naar mening van het OGA is dit dan ook het moment om de (onderbouwing van de) depreciatiefactor met de discussie over de onderbouwing van taxaties te laten meelopen. Wanneer er wordt besloten later over

te gaan tot onderbouwing van de depreciatiefactor loopt de gemeente het risico dat de discussies onder deskundigen al zijn gevoerd en reeds hebben geleid tot een (definitief) standpunt. De gemeente heeft dan geen kans gehad een bijdrage te leveren aan een betere onderbouwing van de taxatierapporten en de daarin opgenomen depreciatiefactor. De gemeente kan zich immers niet mengen in onderlinge discussies van deskundigen omdat zij daarmee het risico loopt beschuldigd te worden van beïnvloeding van de onafhankelijkheid van de deskundigen.

Mogelijke juridische gevolgen
Er is een beperkt risico dat erfpachters die te maken krijgen met CHET de gemeentelijke aanbieding aanvechten aangezien zij recht menen te hebben op het tot dusver gehanteerde grotere verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van bebouwde grond. Daargelaten of hier sprake is van een formele beleidswijziging (de tot dusver gehanteerde depreciatiefactor is niet formeel als beleidsregel vastgesteld), is de gemeente echter gerechtigd om haar beleid / gehanteerde werkwijze te wijzigen, zoals ook door het Hof Amsterdam is geoordeeld in het arrest 5.1.2e 5.1.2e van 7 mei 1992. Wel dient het gewijzigde beleid getoetst te worden aan de redelijkheid en de beginselen van behoorlijk bestuur. De genoemde argumenten die tot aanpassing nopen kunnen deze toets naar mening van het OGA doorstaan. Bovendien heeft een erfpachter bij CHET de mogelijkheid de gemeentelijke aanbieding niet te accepteren en de nieuwe canon te laten vaststellen door drie deskundigen, die onafhankelijk en op basis van hun eigen inzichten de canon, met eventueel gebruikmaking van een (andere) depreciatiefactor, bepalen. Het onderbouwen en aanpassen van de depreciatiefactor betekent dat de gemeente ook de bereidheid moet hebben taxatierapporten, waarbij gebruik wordt gemaakt van een andere, niet nader of voldoende onderbouwde, depreciatiefactor, juridisch aan te vechten. Dit heeft dan logischer wijs meer rechtszaken tot gevolg en zal tot meer discussie leiden met deskundigen en erfpachters.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

ConcernFinanciën en Directie JZ zijn akkoord.

Buiten de gemeente

Er is overleg gevoerd met Amsterdamse taxateurs/deskundigen over de redenen om een depreciatiefactor toe te passen. De deskundigen verwijzen bij toepassing van een depreciatiefactor dikwijls naar het gemeentelijk beleid; omdat de gemeente een depreciatiefactor toepast, passen zij ook een gelijke depreciatiefactor toe (overigens blijven de deskundigen zelf bepalen welke factor zij toepassen). Uit het overleg met de taxateurs/deskundigen bleek echter dat de hoogte ook bij hen niet onomstreden is. Ook bij de taxateurs is er behoefte aan een betere onderbouwing. Om deze laatste reden is het van groot belang dat de gemeente een nieuwe, beter gefundeerde, depreciatiefactor vaststelt. Deze depreciatiefactor zal worden toegepast wanneer de gemeente de grondwaarde ten behoeve van de bepaling van de canon bij een opvolgend tijdvak bepaalt.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 7 december 2010

B&W

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

De meeste gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET) leiden niet tot overeenstemming over de nieuwe canon met de erfpachter. De meeste erfpachters laten bij CHET de canon door drie onafhankelijke deskundigen vaststellen. Bovendien zijn bij het overgrote deel van de CHET's niet de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing maar oudere bepalingen. In die gevallen worden direct drie deskundigen ingeschakeld om de nieuwe canon te bepalen. De verhoging van de depreciatiefactor bij CHET van 0,60 naar 0,75 heeft daardoor op korte termijn geen tot zeer beperkte financiële gevolgen voor de erfpachters en het erfpachtresultaat.
Wanneer deskundigen het gemeentelijk beleid (gedeeltelijk) gaan volgen, zal dit tot een structurele verbetering van het erfpachtresultaat leiden. Voorspellingen hierover zijn niet te maken. Maar stel dat deskundigen het gemeentelijk beleid gaan volgen vanaf de CHET's die over enkele jaren gaan spelen, dan levert dit een *structurele* verbetering op van het erfpachtresultaat welke *jaarlijks toeneemt* met ongeveer 5.1.2e 5.1.2e it betekent in 2020 5.1.2e meer erfpachtinkomsten en in 2030 5.1.2e 5.1.2e neer aan erfpachtinkomsten. Het erfpachtresultaat komt ten goede aan de Algemene Middelen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Omdat de markt (de taxateurs) de depreciatiefactor vaak toepast met als reden dat de gemeente een en dezelfde factor gebruikt is het van belang dat aanpassing van de depreciatiefactor openbaar wordt. Om deze reden zal de besluitvorming over de aanpassing van de depreciatiefactor onder andere op internet (www.erfpacht.amsterdam.nl) worden geplaatst.

Stukken

Meegestuurd

n.v.t.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, 5.1.2e 5.1.2e, tel 5.1.2e 5.1.2e

Besluit college van burgemeester en wethouders

Portefeuille 26
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 7 december 2010

B&W

Akkoord