026

Verslag Taxateursoverleg
14 juni 2011

Aanwezig: dhr. /, dhr. mw. (als vervanger van dhr , dhr. (deskundigen), dhr. dhr. dhr. dhr. dhr. dhr. , mw. dhr. dhr. dhr. nw. (vz), mw. (not.) (allen OGA).

1. Opening / mededelingen

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en deelt de wijziging van het Canonherzienings-team mee. De komende tijd bestaat dit uit
er.

2. Vaststellen notulen d.d. 15 november 2010

De notulen worden vastgesteld.

3. Update (lopende) procedures

Honnebier

Het is wachten op het arrest van het Hof, deskundigen hebben rapporten uitgebracht, vragen zijn gesteld en deze zijn beantwoord.

SEBA (en nog 5 individuele erfpachters)

De belangrijkste geschilpunten waren de bevoegdheid van de gemeente om de canon te herzien en de grondslag waarop de canon gebaseerd is (marktwaarde). De Stichting voor ErfpachtBelangen Amsterdam (SEBA) vindt dat dit op basis van de historische grondwaarde dient te gebeuren. Ook het feit dat de gemeente nieuwe algemene bepalingen (AB) van toepassing verklaart, wordt betwist.
Repliek en dupliek zijn ingediend.

LM04

Er is nu een bewijsopdracht: de gemeente stelt dat er verkeerde percentages zijn gebruikt en dient aan te tonen hoe de deskundigen dat in het verleden hebben gedaan.

De heer L 'raagt hoe het met bouwblok MJ06 (Oost) staat. De taxatierapporten zijn vernietigd. Er dienen nieuwe rapporten te komen. Gemeente zegt dat zij de SEBA-uitspraak afwacht. Hangende de procedure zullen er geen incassomaatregelen genomen worden en hoeven er nog geen canonherzieningsrapporten te passeren. (alleen als de erfpachter zich aangesloten heeft bij de SEBA).

Het arrest van het Hof wordt 20 juli verwacht.

4. Het nieuwe standaardtaxatierapport van de MvA

Er is geen standaard, die komt er niet vanwege zoveel zienswijzen. Volgens mevrouw probeert de MvA suggesties te geven.
De heer vindt dat de rapporten nu wel erg uitvoerig zijn. De rechter heeft alleen gezegd welke rapporten onvoldoende gemotiveerd zijn. Ook vindt hij de gemiddelden over 25 jaar niet herkenbaar.
vindt de rapporten meer wiskundig, maar ze zullen niet aan de rechter voorgelegd worden. Toch zijn sommige rapporten nog erg summier, deze zullen de rechterlijke toets niet

doorstaan. De deskundigen van deze rapporten zullen misschien niet meer aangewezen worden indien er geen verbetering komt.

De heer erwerkt de opmerkingen die gemaakt zijn naar aanleiding van het concept, maar stuurt dan geen nieuw concept, na de opmerkingen volgt het definitieve rapport. Hij heeft gemerkt dat de 14 dagen termijn om opmerkingen te geven ook voor de gemeente soms te kort is. Er wordt nu individueel naar elk rapport gekeken.

5. Rekenfouten en termijnoverschrijding bij taxatierapporten
Er blijken simpele optelfouten in de rapporten te staan.
Vooral in de vakantietijd redden deskundigen het niet om binnen de termijn een taxatierapport op te stellen. De heer merkt op dat het termijnen van orde zijn, die men niet te strak hoeft aan te houden. Zaak is te letten op de fatale termijnen en op de canonpercentages van een bepaald kwartaal.
De heer l de termijnen met Juridische Zaken bespreken.

6. Digitale taxatierapporten
Mevrouw deelt mee dat de voorkeur wordt gegeven aan digitale rapporten in PDF bestand. De taxateurs gaan hierover met elkaar in overleg.

7. Taxatietarieven (en de wijze van factureren)
De heer raagt of er niet een staffeling kan komen per bouwblok bij dezelfde soort woningen. De heer merkt op dat de erfpachter wil onderhandelen bij een grote bulk. Dit naar aanleiding van een reactie van een erfpachter die de grootste erfpachter is binnen een bouwblok.
De heer was eerder al overgegaan tot stuksprijs in plaats van een procentuele courtage. De heer erkt op dat het minimumtarief is verhoogd, er worden meer opnames gedaan om zienswijzen te horen van de erfpachters. Het kortingstarief geldt bij meerdere percelen.
De gemeente vindt het gewenst dat het totaal van de drie deskundigen op de factuur komt, en dat delen door de helft. Volgens de deskundigen zou dat degene kunnen doen die het secretariaat vormt van de Taxatiecommissie.

8. Punten ingebracht door de heer
- Stand van zaken van betreffende particuliere erfpacht; overname door Gemeente van contracten
Particuliere erfpachters benaderen de makelaars over de particuliere erfpacht. De gemeente betaalt 22 x de jaarcanon voor het bloot eigendom. Zo'n 4000 woningen staan op particuliere erfpachtgrond waarvan ongeveer 100-150 woningen in een vergevorderd stadium zijn om op gemeentelijke erfpachtgrond te komen.
- Standpunt OGA in de zaken waarbij banken, bij rechten die een kortere looptijd hebben dan de helft van de financieringstermijn, de financiering afwijzen.
Dit is geen beleid van banken, er waren slechts een paar individuele gevallen (waarbij er meer aan de hand was) om de financiering te weigeren. De heer dviseert soms om aan te sturen op een vervroegde herziening.
- Vervroegde canonherziening, stand van zaken
Een vervroegde herziening kan men 30 tot 2 jaar voor einde tijdvak aanvragen, er dient dan een substantiële investering gedaan te worden, en dan wordt een gemeentelijke aanbieding verstuurd. Bij een vervroegde wijziging komen deskundigen 12 tot 4 jaar voor einde tijdvak.
- Aankondiging OGA dat depreciatiefactor van 40% naar 25% is vastgesteld.

De depreciatiefactor was niet goed onderbouwd. De factor van 0,75 is beter te verdedigen ten opzichte van nieuwe uitgiften. Deskundigen kunnen een andere factor nemen, mits goed onderbouwd. De hee. vil de onderbouwing lezen van de nieuwe depreciatiefacor.
(Deze is toegezonden)

- Aan welke criteria dienen taxateurs te voldoen om aan het Taxateursoverleg deel te kunnen nemen?

De taxateurs die regelmatig opdrachten voor de gemeente deden, werden uitgenodigd om zo te horen wat de problemen zijn waar ze tegen aan lopen maar ook te zorgen voor afstemming en eenduidigheid. De heer indt dat het verplicht zou moeten zijn voor de deelnemende taxateurs om bij te schuiven aan het Taxateursoverleg. Het is het plan om taxateurs BOG in de toekomst ook uit te nodigen voor dit overleg.

9. Rondvraag / wat verder ter tafel komt

Geen vragen

10. Sluiting om 17.15 uur

Nummer BD2010-007586
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 **A0**

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 om het draagvlak van het erfpachtstelsel te bevorderen, 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).

In deze college vergadering wordt tevens ter besluitvorming aan u voorgelegd (BD2010-007949) om het toepassen van de depreciatiefactor bij conversie af te schaffen en een compensatiekorting te introduceren.

Reden besluit

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.

Geheimhouding

n.v.t

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Stukken

Meegestuurd: n.v.t.
Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Besluit college van burgemeester en wethouders

Nummer BD2010-007949
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 **A0**

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

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 bebouwde grond.

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Het toepassen van de depreciatiefactor per 1-1-2011 af te schaffen bij de canonbepaling ten behoeve van een conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht.
2. Per 1-1-2011 een compensatiekorting van maximaal 15% te introduceren die wordt toegepast bij de conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht alsmede bij het uitgeven van bebouwde (niet bouwrijpe) grond in erfpacht.

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).

Wanneer een tijdelijk recht van erfpacht afloopt, houdt het in principe op te bestaan. De gemeente biedt erfpachters van zo'n recht de mogelijkheid van conversie van het tijdelijke recht naar een voortdurend recht van erfpacht. De gemeente stelt dan de hoogte vast van de grondwaarde en van de canon voor het nieuwe tijdvak. Tot nu toe hanteert de gemeente daarbij de depreciatiefactor die ook bij canonherziening einde tijdvak wordt toegepast. Er zijn ongeveer nog 100 tijdelijke niet-corporatierechten in Amsterdam, die grotendeels tussen 2010 en 2020 aflopen (en dan waarschijnlijk geconverteerd gaan worden).

Met de voordracht BD2010-007586 (eveneens geagendeerd voor uw vergadering van 7 december 2010) wordt het college voorgesteld de volgende onderbouwing van de depreciatiefactor vast te stellen:

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 grond waarop nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

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 vergroten, zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

Reden besluit

Ad 1.
Het hanteren van de depreciatiefactor van 40% bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht betekent dat de gemeente een 40% lagere grondwaarde als grondslag hanteert bij de bepaling van de nieuwe canon of afkoopsom. Hierdoor ontvangt de gemeente een 40% lagere canon of afkoopsom in vergelijking met de situatie wanneer de gemeente het tijdelijk recht niet zou converteren en het recht zou vervallen. In dat geval zou de gemeente de grond, nadat deze bouwrijp is gemaakt, (opnieuw) kunnen uitgeven in erfpacht voor de hogere canon (een canon zonder korting).

Aangezien bij conversie de aspirant erfpachter geen verplichting heeft een nieuw voortdurend recht van erfpacht af te nemen is reden II niet van toepassing. Er is géén sprake van het voortzetten van een bestaande contractsituatie. Bovendien is er sprake van ongelijkheid tussen erfpachters die voor conversie in aanmerking komen en aspirant erfpachters waaraan de gemeente bouwrijpe grond uitgeeft waarbij geen depreciatiefactor wordt toegepast. Daarom wordt voorgesteld de toepassing van de depreciatiefactor bij conversies af te schaffen.

Ad 2.
Regelmatig komt het voor dat de gemeente geen bouwrijpe grond maar bebouwde grond uitgeeft. Ook bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht is er financieel gezien sprake van (her)uitgifte van bebouwde grond. De grondwaarde van bebouwde grond kan niet onverkort worden vergeleken met de grondwaarde van bouwrijpe grond. Wil men immers gelijkwaardige (grond)waarde krijgen dan zal het (verouderde) gebouw moeten worden gesloopt om in staat te zijn een gebouw te realiseren met nieuwbouw kwaliteit en nieuwbouwwaarde (het uitgangspunt van het gemeentelijk grondprijsbeleid). Om deze reden is het opportuun om de aspirant erfpachter te compenseren voor het feit dat hij geen bouwrijpe grond krijgt geleverd (ongeacht of er daadwerkelijk sprake is van sloop/nieuwbouw).
Om de compensatie voor het bouwrijp maken praktisch hanteerbaar te maken wordt voorgesteld een kortingspercentage op de nieuwbouwgrondprijs te bepalen. Er wordt voor de bepaling van dit percentage uitgegaan van een gemiddeld genormeerd residuele grondprijs. Een compensatie van 15% van de genormeerd residuele grondprijs zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek, de (sloop)kosten ruimschoots dekken. Hoewel sloopkosten per gebouw zeer kunnen verschillen zal gemiddeld een bedrag van € 45 per m² bruto vloeroppervlak ruim voldoende zijn om de sloopkosten te dekken. Bij een gemiddelde grondprijs van € 300 per m² bruto vloeroppervlak dekt een compensatiekorting van 15% deze sloopkosten.

Sloop van de opstallen zal alleen plaatsvinden wanneer de opstallen niet (meer) voldoen aan de eisen die er heden ten dage aan gesteld worden. Met andere woorden: er moet sprake zijn van veroudering van de opstallen. Daarom wordt voorgesteld de hoogte van een compensatiekorting te koppelen aan de ouderdom van de opstallen. De eerste vijf jaar is de compensatiekorting 0% en vervolgens loopt de korting in tien jaar lineair op tot zijn maximale hoogte van 15%. In het geval van conversie wordt voorgesteld de maximale korting van 15% toe te passen omdat het tijdelijk erfpachtrecht ouder is dan 15 jaar.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: CoFin en DJZ zijn akkoord

Buiten de gemeente: Er is overleg gevoerd met Amsterdamse taxateurs over het feit in hoeverre de waarde van bebouwde grond anders is dan die van bouwrijpe grond. Dit overleg heeft *niet* geleid tot het inzicht dat er ook andere aspecten zijn dan de kosten voor bouwrijp maken, die een verschil in waarde tussen bebouwde en bouwrijpe grond rechtvaardigen.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente: nvt

Stukken

Meegestuurd: nvt

Ter inzage gelegd: nvt

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Besluit college van burgemeester en wethouders