



Notitie waarde-effect erfpacht op taxatierapport Donauweg

Aan [5.1.2,e]
Van [5.1.2,e]
Kopie aan
Kenmerk 2020-4585
Datum 31 maart 2020
Onderwerp waarde-effect erfpacht op taxatierapport Donauweg

Beste [5.1.2,e]

Je hebt mij om advies gevraagd inzake de erfpachtwaardering in het taxatierapport van Savills inzake Donauweg 7-11.

Het betreft hier een erfpachtrecht met einde-tijdvak in 2027. Savills stelt dat de NCW van de toekomstige erfpacht ca. € [5.1.2,b] bedraagt.

Fakton stelt daartegenover dat de NCW van de erfpacht, bij een vervroegde herziening in 2020, geen € [5.1.2,b] maar slechts € [5.1.2,b] zou bedragen.

Het klopt dat de erfpachter, volgens het gemeentelijke beleid, recht heeft op een vervroegde herziening in 2020 door drie taxateurs. Het klopt ook dat deze taxateurs doorgaans tot een aanzienlijk lagere canon komen dan de gemeente, doordat zij rekenen met een ruimere depreciatie en een aanzienlijk lager canonpercentage. Ook klopt het, dat bij het hanteren van de discontovoet die Savills en Fakton hanteren, de NCW van canonbetaling in een (fictief) tijdvak 2020-2070 lager uitkomt dan de NCW van een éénmalige afkoopsom in 2020 dan wel 2027.

Het klopt echter niet, dat de NCW van de erfpacht, bij een vervroegde herziening in 2020, slechts € [5.1.2,b] zou bedragen.

Het belangrijkste verschil is, dat Fakton rekent met een restantwaarde van de oude afkoopsom (die betaald was voor de periode tot 2027) van € [5.1.2,b]. Zij komen daartoe door de canon, die destijds was afgekocht, fictief met de volle inflatie te indexeren naar 2020, en dan voor die canon een fictieve afkoopsom voor 2020-2027 te berekenen. Fakton veronderstelt dat dit bedrag in 2020 contant aan de erfpachter ter beschikking wordt gesteld. Bij het berekenen van de restantwaarde van afkoopsommen rekent de gemeente echter anders: deze wordt niet berekend over een fictieve canon, maar wordt berekend als een NCW o.b.v. de destijds daadwerkelijk betaalde afkoopsom. Deze komt uit op € [5.1.2,b] en wordt (volgens gemeentelijk beleid) in mindering gebracht op de erfpachtgrondwaarde.

Hierdoor zou, bij vervroegde herziening, een netto-canon van ca. € [5.1.2,b] ontstaan voor het nieuwe tijdvak 2020-2070.

Wanneer deze canon, tegen de factoren die Savills en Fakton hanteren, contant gemaakt wordt voor de periode

2020-2070, komt daaruit een netto-contante waarde van ca. € 5.1.2.b
Daarnaast berekent Fakton een netto-contante waarde voor de periode na 2070. Fakton stelt deze op € 5.1.2.b
Opgeteld leidt dit tot een NCW van de toekomstige erfpachtlasten van ca. € 5.1.2.b

Deze zou als waarde van de NCW van de toekomstige erfpachtlasten moeten gelden, wanneer de methode-
Fakton gehanteerd zou worden met een juiste toepassing van het gemeentelijke beleid.
de NCW van de toekomstige erfpachtlasten is dan geen ca. € 5.1.2.b maar ca. € 5.1.2.b

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Grond en Ontwikkeling, afd. Erfpacht en Uitgifte