

TAXATIE - INSTRUCTIE

t.b.v. heruitgifte erfpacht

TAXATIE-INSTRUCTIE BIJ HERUITGIFTE ERFPACHT

INLEIDING

Gemeentegrond wordt in Den Haag in het algemeen in erfpacht uitgegeven. In april 1986 heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingen in het erfpachtbeleid aangebracht. Een uiteenzetting daarvan is gegeven in de brochure "Erfpacht in Den Haag" dd. oktober 1986.

Er zijn verschillende groepen erfpachters. Een daarvan is de groep die een erfpachtsrecht heeft dat voor een bepaalde tijd is gevestigd, meestal 50 of 75 jaar. Met deze erfpachters wordt na afloop van het lopende kontrakt zo mogelijk een nieuw kontrakt gesloten (heruitgifte in erfpacht).

Een van de uitspraken door de gemeenteraad betrof de wijze waarop bij heruitgifte van deze rechten de grondwaarde wordt bepaald waaruit de canon wordt afgeleid. Uitgesproken is dat door taxateurs van de gemeente samen met externe taxateurs een zogenaamde taxatie-instructie zou worden opgesteld.

In dit rapport wordt de betreffende instructie beschreven.

ACHTERGRONDEN VAN DE INSTRUCTIE

Voor een goed begrip van de instructie worden eerst kort enige achtergronden geschetst van de totstandkoming en de gevolgde gedachtengangen daarbij.

Raadsuitspraak

De gemeenteraad heeft in zijn al eerder genoemd besluit een tweetal uitspraken gedaan die voor de instructie van belang zijn:

- bij heruitgifte in erfpacht zal de gemeente uitgaan van "de marktwaarde" van de grond rekening houdend met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. De overeen te komen waarde wordt echter beperkt tot maximaal 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel.
- voor de wijze van vaststelling van de marktwaarde wordt de instructie opgesteld op basis van proeftaxaties door in- en externe deskundigen. Deze instructie dient redelijk, inzichtelijk en doelmatig te zijn.

Proeftaxaties

Door een team van intern gemeentelijke en een team van onafhankelijke externe taxateurs zijn van een 74-tal objecten de grondwaarden bij heruitgifte getaxeerd. Ook is voor ieder perceel getaxeerd wat de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel zou zijn om daaruit het maximum van de grondwaarde bij heruitgifte af te leiden, namelijk 55% daarvan. Middels overleg en analyse van de taxaties zijn de beide teams

tot een methode gekomen die, na behandeling door het college van B&W en de raadscommissie, als richtlijn geldt voor de taxaties die in het kader van heruitgifte worden uitgevoerd.

Taxatiemethoden bij heruitgifte

Het probleem van het taxeren van de grondwaarde bij heruitgifte is gelegen in het feit dat de grond bebouwd is en niet zelfstandig (los van de opstal) verhandeld wordt. Er zijn dus geen vergelijkingsprijzen uit transacties af te leiden zoals dat bij de meeste taxaties wel het geval is. Grond en opstal worden altijd samen overgedragen, zodat de bepaling van de waarde van de afzonderlijke elementen op een theoretische splitsing van de totale onroerend goedwaarde moet worden gebaseerd.

Deze splitsing wordt in de instructie gebaseerd op de filosofie dat grond en opstal gedurende de exploitatie, dus zolang sloop (nog) niet aan de orde is, eenzelfde waardeontwikkeling doormaken. Naarmate het einde van de exploitatie nadert, wordt bij de grondwaarbepaling sterker rekening gehouden met het gegeven dat na sloop slechts de grond resteert. Deze gedachte wordt in een berekeningsformule voor de grondwaarde uitgedrukt. Als min of meer onafhankelijke toets op de uitkomst wordt bezien welke afschrijving de opstal dan heeft doorgemaakt en wordt beoordeeld of dit gezien de omstandigheden reeel is.

Marktwaarde of 55%

Uit de proeftaxaties is gebleken dat een grote groep percelen vallen onder de 55%-regel; d.w.z. dat voor deze groep de marktwaarde van de grond hoger blijkt dan 55% van een vergelijkbare onbebouwde kavel. In de taxatie-instructie wordt dan ook eerst aangegeven hoe wordt bepaald of de betreffende kavel wel of niet onder deze groep valt.

De groep waar de 55% niet geldt (en dus de marktwaarde van de grond lager is), wordt de individuele taxatiegroep genoemd. Voor deze groep moet de grondwaarde afgeleid worden uit de totale onroerend goedwaarde door deze te splitsen in grond en opstal.

Hoe dat wordt gedaan, wordt in de instructie aangegeven.

Gehanteerde begrippen

- a. Onderhandse verkoopwaarde van het totale onroerend goed
Onder deze waarde wordt verstaan de prijs die bij onderhandse verkoop, vrij van huur en gebruik, van de meest biedende kan worden verkregen.
Om de grondwaarde niet te laten beïnvloeden door de staat van onderhoud van de opstal wordt uitgegaan van de (fictieve) situatie dat de opstal normaal onderhouden is. Bij incourant onroerend goed wordt uitgegaan van de vervangingswaarde.
De waarde wordt bepaald als ware sprake van eigendom; dit geldt eveneens voor de navolgende waarden.
- b. Herbouwwaarde
De herbouwwaarde is de prijs waarvoor de opstal nieuw kan

worden gebouwd. Daarbij worden verouderde of kostbare bouwtechnieken buiten beschouwing gelaten.

- c. Grondwaarde onbebouwde kavel
Dit is de onderhandse verkoopwaarde van de grond in onbebouwde staat; de waarde dus van een vergelijkbare onbebouwde kavel.
- d. Totale stichtingskosten
Dit is de som van de waarden onder b en c hiervoor.
- e. Restwaarde van de grond
Hieronder wordt verstaan de waarde die de grond heeft aan het einde van de levensduur van de opstal. Vanwege de te maken sloopkosten voor de opstal teneinde weer bouwrijpe grond te krijgen, wordt deze gesteld op 75% van de waarde van de onbebouwde kavel.
- f. Restant levensduur
Dit is het verwachte aantal jaren dat de opstal nog verder wordt geëxploiteerd, voordat sloop aan de orde is. Dit kan zijn de technische levensduur van de opstal, maar ook andere redenen (economische of sociale veroudering) kunnen eerder tot sloop aanleiding zijn.

DE TAXATIE-INSTRUCTIE

Hierna wordt puntsgewijs weergegeven op welke wijze de taxatie van de grondwaarde door de gemeente bij heruitgifte wordt uitgevoerd.

1. Bij de opname van het her uit te geven perceel wordt een globale toets uitgevoerd of het onroerend goed valt in de groep waarbij de 55%-regel niet van toepassing is. Deze groep (de individuele taxatiegroep) wordt gedefinieerd als het onroerend goed dat:
 - nog een relatief lange resterende levensduur heeft (meer dan 25 jaar);
 - een relatief sterke waardedaling heeft doorgemaakt ten opzichte van de totale stichtingskosten (grond + opstal). Relatief sterk wordt gedefinieerd als een onderhandse verkoopwaarde die lager is dan ca. 45% van de totale stichtingskosten.

De individuele taxatiegroep is afgeleid uit de resultaten van de proeftaxaties. Gebleken is ook dat qua bestemming en type bebouwing in het bijzonder voor de volgende categorieën moet worden gezien of de 55%-regel wel maatgevend is:

- gestapelde woningbouw
- incourant bedrijfsonroerend goed
- objecten voor bijzondere doeleinden

Bij projectmatige, wijkwijze heruitgifte worden zo mogelijk enkele representatieve percelen voor die wijk geselecteerd waarvoor op basis van meer gedetailleerde taxaties (onderhandse verkoopwaarde, de herbouwwaarde en de grondwaarde als bouwterrein) de toets wordt uitgevoerd of de 55%-regel wel of niet van toepassing is.

2. Indien het perceel niet in de individuele taxatiegroep valt, kan de waardering vrij eenvoudig geschieden. In dat geval wordt 55% van de waarde van vergelijkbare onbebouwde grond genomen. Dit gegeven is een taxeerbaar element waarvoor de gebruikelijke taxatiemethoden ten dienste staan, zoals vergelijking met andere gronden.
3. Valt het perceel wel in de individuele taxatiegroep of is daar na een globale toets twijfel over, dan worden achtereenvolgens taxaties uitgevoerd van
 - de onderhandse verkoopwaarde (bij normaal onderhoud)
 - de herbouwwaarde van de opstal
 - de waarde van de grond als bouwterrein
 - de verwachte resterende levensduur
 De grondwaarde t.b.v. de heruitgifte wordt uit deze waarden als volgt berekend:

$$\text{Grondwaarde} = R + (G/(G+B)) * (V-R)$$

$$\text{met } R = 0,75 * G / 1.05^j$$

waarin: R	contant gemaakte restwaarde grond
V	onderhandse verkoopwaarde (gecorrigeerd voor onderhoud)
G	grondwaarde onbebouwd
B	herbouwwaarde
j	restant levensduur

4. Met de aldus bepaalde grondwaarde wordt berekend wat per saldo dan de waarde van de opstal bedraagt: het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde van het totale onroerend goed minus de onder 3. berekende grondwaarde. Getoetst wordt of de afschrijving op de opstal (verhouding van de berekende opstalwaarde ten opzichte van de herbouwwaarde) een redelijke uitkomst vertoont. Deze verhouding wordt afgezet tegen de verhouding van de onderhandse verkoopwaarde ten opzichte van de totale stichtingskosten. De beoordeling vindt plaats in het licht van de in het specifieke geval aan de orde zijnde economische, technische en sociale veroudering van de opstal. Als de uitkomst niet redelijk is, zal de berekende grondwaarde zonodig gecorrigeerd moeten worden. De praktijk zal moeten uitwijzen of en in welke mate dat het geval is. Dit moet aan de specifieke deskundigheid en het inzicht van de taxateur worden overgelaten.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN TEGEN TAXATIES

Deze taxatie-instructie kan niet meer zijn dan een interne

richtlijn volgens welke de gemeentelijke taxateurs bij heruitgifte te werk gaan. Dat betekent dan ook dat erfpachters die menen dat de uitkomst van taxaties op grond van deze instructie niet redelijk is, niet aan deze instructie gebonden zijn.

In onderhandelingen over de grondwaarde kan dit blijken en kunnen, indien de specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven, andere taxatiemethoden gehanteerd worden. Als eerste uitgangspunt geldt dan ook altijd: uitgifte tegen marktwaarde. De taxatie-instructie beoogt niet meer te zijn dan een billijke, doelmatige en inzichtelijke methode om deze marktwaarde te benaderen.

In het uiterste geval kan de erfpachter een beroep doen op onafhankelijke, externe taxateurs.

15 juni 1987