Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie

Aan DT OGA
Van drs. 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan -

Datum 3 september 2010
Kenmerk -
Onderwerp Depreciatie in Handleiding 2011

De depreciatiefactor is een grondprijskorting die OGA hanteert voor bestaande erfpachtrechten t.o.v. grondprijzen bij nieuwe uitgifte.
De Werkgroep Depreciatiefactor (bestaande uit BE, VGA en K&F) heeft zich gebogen over de volgende vragen:

1. Waarvoor hanteren we een depreciatiefactor?
2. Wat zijn de redenen hiervoor?
3. Moeten we de depreciatiefactor blijven hanteren?
4. Zo ja, hoe hoog zou deze moeten zijn?
5. Concrete beleidsvoorstellen voor de Grondprijzenbrief 2011
6. Nog uit te werken onderwerpen

De werkgroep constateert het volgende:

Ad 1
OGA hanteert de depreciatiefactor bij:

- Gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht
- Gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij niet-substantiële wijzigingen in bestemming en/of bebouwing

In al deze gevallen bedraagt de factor 0,60 (ofwel: 40% korting), met een ingroei tijdens de eerste 15 jaar van een erfpachtrecht (bijv.: bij een wijziging in jaar 10 bedraagt de korting geen 40%, maar 20%).
Overigens leiden de meeste gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak niet tot een erfpachtovereenkomst, omdat erfpachters bij CHET de optie hebben om de canon door drie onafhankelijke deskundigen te laten vaststellen, waarvan de meeste erfpachters ook gebruik maken. Bij conversie en bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing hebben erfpachters deze optie niet.

Ad 2
Redenen voor depreciatie zijn:

- OGA rekent nieuwbouwgrondprijzen voor bestaande bouw

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

- OGA levert bij bestaande erfpacht geen bouwrijp gemaakte grond (als er fysiek uitgebreid wordt, moet de erfpachter zelf bouwrijp maken)
- Eenzijdige waardering door de gemeente binnen een reeds bestaande contractsrelatie (bij bestaande erfpacht geen keuzevrijheid voor erfpachter)
- Draagvlak bij erfpachters

De hoogte van de factor (40%) is ooit vastgesteld met een fiscale achtergrond, en is sindsdien onbeargumenteerd ongewijzigd gebleven

Ad 3
Bij CHET is depreciatie billijk, omdat we nieuwbouwgrondprijzen rekenen voor bestaande bouw, en vanwege draagvlak i.r.t. de bestaande contractsrelatie. Ook willen we qua CHET-aanbiedingen de reeds bestaande verschillen met taxaties door onafhankelijke deskundigen niet verder vergroten.
Bij conversie is depreciatie billijk, omdat we nieuwbouwgrondprijzen rekenen voor bestaande bouw, en vanwege draagvlak, maar niet vanwege de bestaande contractsrelatie (want bij conversie loopt een tijdelijk erfpachtrecht af, waarvoor iets anders in de plaats komt, nl. een nieuwe voortdurende erfpachtovereenkomst).
Bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing is enige vorm van compensatie billijk, omdat de erfpachter zelf (hoge) kosten maakt (slopen, bouwrijpmaken, (ver)bouwen, enz.), omdat we nieuwbouwgrondprijzen rekenen voor bestaande bouw, en vanwege draagvlak i.r.t. de bestaande contractsrelatie. De werkgroep is nog bezig dit te onderzoeken en door te rekenen, en heeft hiervoor meer tijd nodig dan voor de depreciatie bij CHET en conversie.

Ad 4
De depreciatiefactor bij conversie zou niet dezelfde als bij CHET moeten zijn, om daarmee aan te geven dat CHET niet hetzelfde is, omdat CHET de voortzetting van een bestaand contract betreft, en conversie de vervanging betreft van een afgelopen contract door een ander.
De factor bij CHET zou ergens tussen 0,70 en 0,80 moeten liggen (dus 20 à 30% korting).
De factor bij conversie CHET zou ergens tussen 0,80 en 0,90 moeten liggen (dus 10 à 20% korting).
De aan te bevelen depreciatiefactor bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing moet de werkgroep nog nader uitwerken.

Ad 5
De werkgroep stelt voor om in de Grondprijzenbrief voor 2011 op te nemen:

a. De depreciatiefactor bij CHET wordt gewijzigd van 0,60 in 0,75
b. De depreciatiefactor bij conversie wordt gewijzigd van 0,60 in 0,85
c. De depreciatiefactor bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing blijft vooralsnog ongewijzigd
d. Alternatief: zowel bij CHET als bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing wordt de factor gewijzigd van 0,60 naar 0,70

Ad 6
De werkgroep zal de volgende onderwerpen nog verder uitwerken:

- De depreciatiefactor bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing
- De depreciatiefactor bij samenloop van conversie of (vervroegde) CHET met een wijziging in bestemming en/of bebouwing (waaronder bij transformatie)