Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie

Aan DT OGA
Van [redacted]
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. Beleidsvoorstellen voor de Grondprijzenbrief 2011

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 grondprijzen op basis van nieuwe uitgifte van bouwrijpe grond. Bij bestaande erfpacht is er geen sprake van levering van bouwrijpe grond (als er fysiek uitgebreid wordt, moet de erfpachter zelf bouwrijp maken)

- Doordat er al een contractrelatie met de erfpachter bestaat heeft de erfpachter geen alternatief dan de canonwijziging te accepteren. Dit geeft de erfpachter het gevoel dat de gemeente haar macht kan misbruiken en dit ondermijnt het draagvlak onder erfpachters. Depreciatie kan dit gevoel verminderen en daarmee het draagvlak verbeteren.

De hoogte van de factor (40%) is ooit vastgesteld met een fiscale achtergrond, en is sindsdien onbeargumenteerd ongewijzigd gebleven. Een uitgebreidere toelichting op het ontstaan van depreciatie en de redenen die door makelaars worden gebezigd om depreciatie te handhaven is te vinden in de bijlage.

Ad 3
Bij CHET is depreciatie billijk, omdat we grondprijzen op basis van bouwrijpe gronduitgifte rekenen voor bestaande bouw, en vanwege draagvlak i.r.t. de bestaande contractsrelatie. Bovendien is het ongewenst als we bij CHET-aanbiedingen de reeds bestaande verschillen met taxaties door onafhankelijke deskundigen verder vergroten.
Bij conversie is depreciatie billijk, omdat we grondprijzen op basis van bouwrijpe gronduitgifte rekenen voor bestaande bouw 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 we grondprijzen op basis van bouwrijpe gronduitgifte rekenen voor bestaande bouw, en vanwege de bestaande contractsrelatie.

Ad 4
De depreciatiefactor bij conversie zou niet dezelfde als bij CHET moeten zijn omdat CHET de voortzetting van een bestaand contract betreft en conversie de vervanging betreft van een afgelopen contract door een ander recht.
De werkgroep heeft geen exacte hoogte voor de depreciatiefactor kunnen berekenen, maar acht bij CHET een factor tussen 0,60 en 0,80 redelijk (dus 20 à 40% korting). Voor conversie acht de commissie een factor tussen 0,70 en 0,90 redelijk (dus 10 à 30% korting).
De depreciatiefactor bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing wordt gelijk gesteld aan de depreciatiefactor bij een CHET.
Dit is gebaseerd op een volgende indicatieve waardering van de argumentatie om te depreciëren:

- Grondprijzen bestaande erfpacht o.b.v. bouwriipe gronduitgifte → ong. 10%
- Geen vrije keuze vanwege bestaande contractsrelatie → ong. 10%
- Draagvlak → ong. 10%

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 0,70
b. De depreciatiefactor bij conversie wordt gewijzigd van 0,60 in 0,80
c. De depreciatiefactor bij wijzigingen in bestemming en/of bebouwing voor de handleiding 2011 wordt gewijzigd naar 0,70 (OGA komt in 2011 met beleidsvoorstel)

VOORSTEL AAN DT-OGA:
BESLUITEN DEZE WIJZIGINGEN IN DE GRONDPRIJZENBRIEF 2011 OP TE NEMEN