To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e van
Sent: Wed 7/20/2016 2:34:35 PM
Subject: FW: onderbouwing depreciatiefactor
Received: Wed 7/20/2016 2:34:38 PM
Handleiding 2003 depreciatiefactor.jpg
Handleiding 1997 depreciatiefactor.jpg
Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 1996 depreciatiefactor.jpg
College van BW Flap aanpassen depreciatiefactor.doc

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Wellicht ook leuk voor jullie!
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e ten
Verzonden: woensdag 20 juli 2016 16:22
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e van
Onderwerp: onderbouwing depreciatiefactor

Beste dames,
Ik had toegezegd een nadere onderbouwing te leveren voor de 25% depreciatie. Die onderbouwing is dun en niet volledig kwantitatief te beargumenteren. Ik heb er dus bij gezocht wat we hier in de loop der tijd over geschreven en besloten hebben. Hieronder in chronologische volgorde van jong naar oud.

Handleiding 2015

Depreciatiefactor bij CHET

Wanneer de gemeente een grondwaarde ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak (CHET) bepaalt, wordt de **depreciatiefactor** gehanteerd. De depreciatiefactor is door het college van B&W (besluitnummer BD2010-007586) voor 2011 e.v. vastgesteld op **0,75 (dus 25% korting)**. De depreciatiefactor wordt gehanteerd omdat in erfpacht uitgegeven grond niet onverkort vergeleken kan worden met nieuwbouwgrond. Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, omdat de bebouwde staat van het perceel gebruik van de grond gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit moeilijker maakt. Bij vernieuwing van opstallen op een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarnaast is er sprake van een bestaande contractrelatie en heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract.

Handleiding 2013

Toelichting op de wijze waarop de depreciatiefactor van 25% nu wordt gecommuniceerd. Zie foto

B&W besluit 2010 om de depreciatiefactor aan te passen van 40% naar 25%

Uit deze flap is te halen dat de redenen om de depreciatie factor toe te passen zijn:

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.

Als onderbouwing voor de 25% wordt het volgende gegeven:

- Een kortingspercentage van 15% voor bovengenoemde reden I (zie onder Ad 1) zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek, de kosten voor het bouwrijp maken (dit betreffen voornamelijk de sloopkosten van de opstallen) 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 korting van 15% deze sloopkosten.
- Bovengenoemde reden II is naar zijn aard niet objectief te maken. Voorgesteld wordt een korting van 10% hiervoor te hanteren. Dit percentage is gelijk aan de onderhandelingsmarge die van toepassing is bij de genormeerd residuele grondprijzen voor nieuwe uitgiften. Op deze manier wordt er in ieder geval consequent een percentage gebruikt.

Ik heb de volledige flap bijgevoegd. Ik kon overigens het besluit van 1994 toen het ingevoerd is niet meer terug vinden en kan dus ook niet vinden of er fiscale achtergrond was, zoals in de flap staat. Het oudste dat ik kon vinden was iets uit 1997 en 1996 en daar worden enkel maatschappelijke redenen aangevoerd en wordt zelfs nog over een afbouw van die 40% naar 0% gesproken.

Handleiding 1997

Zie foto

Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 1996

Zie foto (pag 49 uit nota)

5.1.2e 5.1.2e

Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr