Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

@
@
@

Datum	* januari 2011
Ons Kenmerk	2011*
Behandeld door	@
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	@@oga.amsterdam.nl

Onderwerp Onderbouwing en wijziging van de depreciatiefactor bij canonherziening einde tijdvak

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik u informeren over een wijziging van het gemeentelijk grondprijsbeleid per 1 januari 2011. Het beleid betreffende de onderbouwing en toepassing van de depreciatiefactor bij canonherzieningen einde tijdvak (CHET) is gewijzigd. De depreciatiefactor die wordt gebruikt bij een canonherziening is per 1 januari 2011 verandert van 0,6 naar 0,75.

De depreciatiefactor is het verhoudinggetal tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond en de grondwaarde van grond bij bestaande erfpachtrechten. De onderbouwing waarom de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van bestaand erfpacht bestaat uit twee redenen:

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 het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

In de Algemene Bepalingen 1966, 1994 en 2000 is bepaald dat de erfpachters bij CHET van de Gemeente Amsterdam een aanbieding ontvangen voor het nieuwe tijdvak. Hierin wordt de nieuwe grondwaarde en canon aangeboden, conform het grondprijsbeleid van de gemeente. Indien de erfpachters niet akkoord gaan met deze aanbieding, kunnen zij kiezen voor de deskundigenprocedure.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De beleidswijziging heeft als gevolg dat de nieuwe grondwaarde en canon hoger zullen uitvallen vergeleken met een canonherziening op grond van het oude grondprijsbeleid van de Gemeente Amsterdam.

Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met @@@. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.erfpacht.amsterdam.nl.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e
Hoofd Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam