Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Depreciatiefactor

Definitie Depreciatiefactor ihkv erfpacht

- De depreciatiefactor drukt het verschil in waarde uit tussen bouwrijpe (nieuwbouw grondprijzen) en bebouwd bestaand erfpachtrecht.
- Vol eigendom? Grondrijzen in Amsterdam zijn al gebaseerd op erfpacht dus hoef je niet meer voor te depreciëren

Argumenten om te depreciëren in Amsterdam

- Geen sprake van gelijkwaardigheid tussen erfpachtgever / erfpachter (kennis en macht) -> geen invloed op waarde
- Gedwongen winkelnering
- Gebruiksbeperkingen -> is al verwerkt in grondprijsbeleid
- Maatschappelijke acceptatie -> puur coulance van de politiek
- Geen bouwrijpe grond -> ja, want sloopkosten (incl. bouwrijp) bij tussentijdse wijzigingen
- Bewoonde staat -> is een vergelijking die voorkomt uit woninghuurrecht (koop breekt geen huur en huurprijsregulering) en heeft derhalve niets van doen met erfpacht

Depreciatiefactor moet

- CHET's acceptabel maken
- Transformatie / herontwikkeling faciliteren
- Kleine (bestemmings)wijzigingen faciliteren (sloopkosten)
- Soms zijn er vaste grondprijzen van toepassing (commerciele functies in woonmilieu) waardoor er niet altijd sprake is van realistische grondprijzen
- Stimuleren van ontwikkeling