019

Agenda Taxateursoverleg

16 juni 2010
Tijd: 14.00 uur – 15.00 uur Taxateursoverleg Wonen
15.00 uur -- 17.00 uur Overleg taxateurs Wonen / BOG
omtrent depreciatiefactor
Locatie: Weesperplein 8, OGAtorium (begane grond)

Voorzitter: 1e gedeelte
2e gedeelte

1. Opening / mededelingen

2. Vaststellen notulen d.d. 24 november 2009 - zie bijlage

3. Update (lopende) procedures (Afdeling Juridische Zaken)

4. Aandachtspunten
(Heer
- In de voorwaarden 1937 staat de termijn tussen het benoemen van de derde deskundige en het uitbrengen van de taxatierapporten op twee maanden.
In de praktijk blijkt deze termijn niet haalbaar in verband met uitwerkingen en besprekingen tussen de deskundigen en het versturen van conceptrapporten waar de erfpachters weer op mogen reageren.

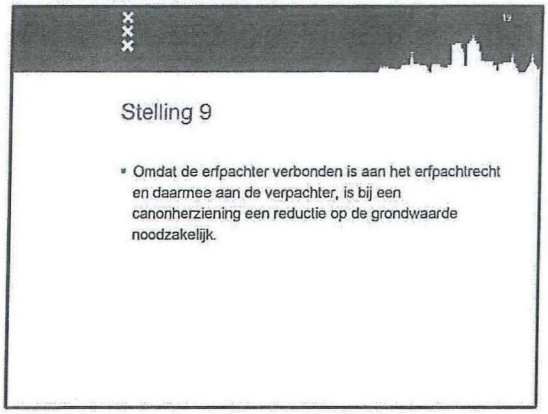
(Heer
- Problematiek particuliere erfpacht
- Procedure OGA met mr. (voorzover dit niet bij punt 3 behandeld is)
- De heer ou graag de vernietigde taxatierapporten ter info zien

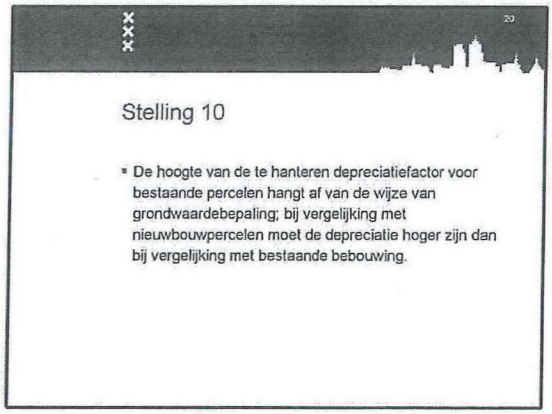
5. Rondvraag / wat verder ter tafel komt

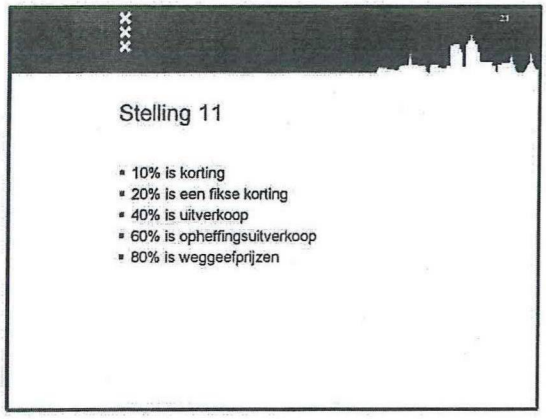
6. Sluiting Overleg Wonen

Vanaf 15.00 uur sluiten taxateurs BOG aan voor een overleg omtrent de depreciatiefactor.

Om ongeveer 17.00 uur sluiting met aansluitend borrel.


19
Stelling 9
Omdat de erfpachter verbonden is aan het erfpachtrecht en daarmee aan de verpachter, is bij een canonherziening een reductie op de grondwaarde noodzakelijk.


20
Stelling 10
De hoogte van de te hanteren depreciatiefactor voor bestaande percelen hangt af van de wijze van grondwaardebepaling; bij vergelijking met nieuwbouwpercelen moet de depreciatie hoger zijn dan bij vergelijking met bestaande bebouwing.


21
Stelling 11
10% is korting
20% is een fikse korting
40% is uitverkoop
60% is opheffingsuitverkoop
80% is weggeefprijzen

13

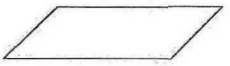
Stelling 5b

- De residuele grondwaarde systematiek is de beste methode om voor bestaande erfpacht de grondwaarde te bepalen.

14

Casus

- Dag 1 – bouwrijpe kavel
- Er mogen 5 lagen op worden gebouwd
- Marktwaarde van mogelijke bebouwing is € 1 mln, stichtings- / productiekosten zijn € 750.000

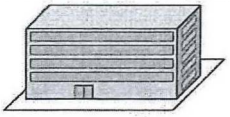


- Grondwaarde?

15

Casus (vervolg)

- Dag 2 – bebouwde kavel
- Er zijn 5 lagen gebouwd
- Marktwaarde is € 1 mln, stichtingskosten zijn € 750.000



- Grondwaarde?

16

Stelling 6

- De grondwaarde van een bouwrijpe kavel is niet gelijk aan de grondwaarde van een bebouwde kavel.

17

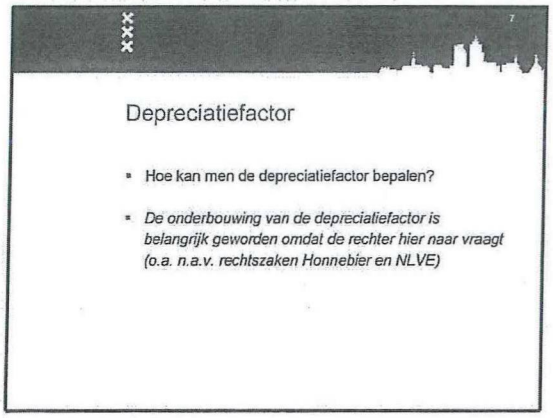
Stelling 7

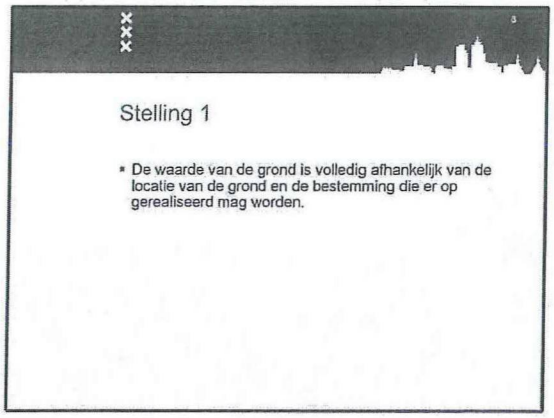
- *Aanname: de algehele waardestijging in de vastgoedmarkt is 0%.*
- De grondwaarde van een pand dat slecht wordt onderhouden daalt.

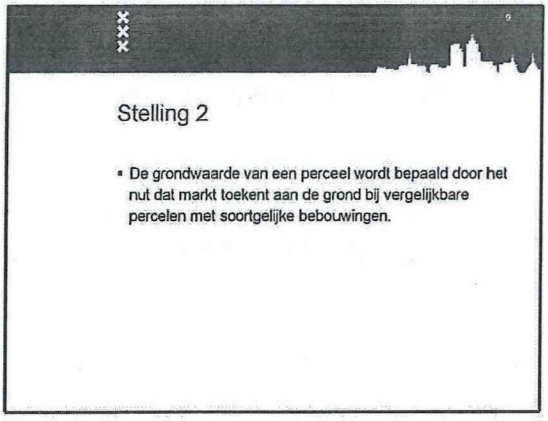
18

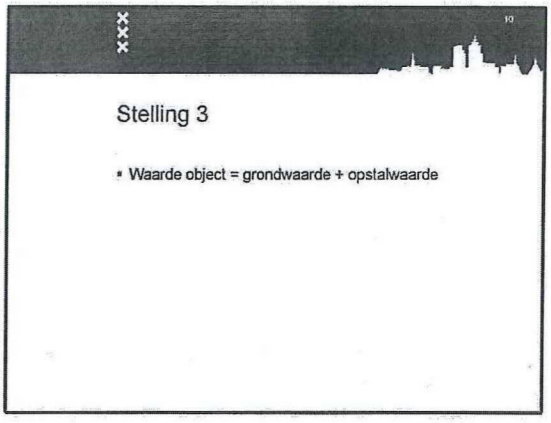
Stelling 8

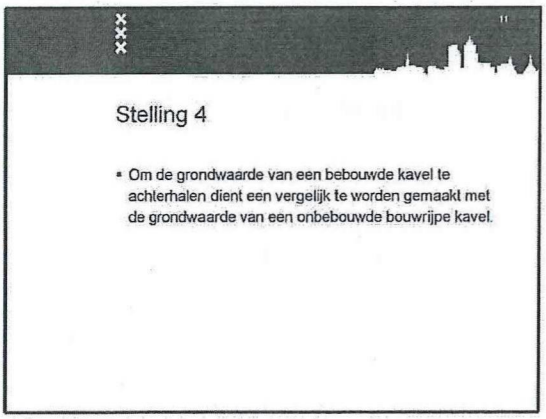
- *Aanname: In de vastgoedmarkt stijgen de prijzen terwijl de bouwkosten gelijk blijven. Gebouwen worden gelijk onderhouden.*
- De grondwaarde van een gebouw stijgt.

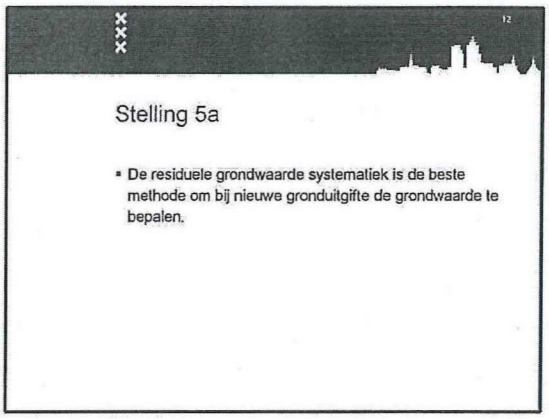

7
Depreciatiefactor
▪ Hoe kan men de depreciatiefactor bepalen?
▪ De onderbouwing van de depreciatiefactor is belangrijk geworden omdat de rechter hier naar vraagt (o.a. n.a.v. rechtszaken Honnebier en NLVE)


8
Stelling 1
▪ De waarde van de grond is volledig afhankelijk van de locatie van de grond en de bestemming die er op gerealiseerd mag worden.


9
Stelling 2
▪ De grondwaarde van een perceel wordt bepaald door het nut dat markt toekent aan de grond bij vergelijkbare percelen met soortgelijke bebouwingen.


10
Stelling 3
▪ Waarde object = grondwaarde + opstalwaarde


11
Stelling 4
▪ Om de grondwaarde van een bebouwde kavel te achterhalen dient een vergelijk te worden gemaakt met de grondwaarde van een onbebouwde bouwrijpe kavel.


12
Stelling 5a
▪ De residuele grondwaarde systematiek is de beste methode om bij nieuwe gronduitgifte de grondwaarde te bepalen.

Taxateurs overleg

Hier komt de presentatietitel

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht

2

Agenda

- Inleiding
- Voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten
- CHET
- Grondwaardebepaling van bebouwde (erfpacht)grond
- Discussie aan de hand van stellingen

3

Inleiding

- Wat is een Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET)
- Algemene Bepalingen
- Bepaling nieuwe grondwaarde en canon door gemeente of door taxateur
- Canon = grondwaarde x canonpercentage

4

Beleid grondwaarde bestaande erfpacht

- Uitgangspunt is nu: grondwaarde bouwrijpe grond maal *depreciatiefactor*
- Dit is ook van toepassing bij contractswijzigingen
- Beleidsherziening van de gemeentelijke grondwaardesystematiek bij bebouwde grond
  - Einde tijdvak
  - Erfpachtcontractwijzigingen (wijziging functie en/of uitbreiding volume)
- Vraag: wat is meest juiste methode bij bepaling grondwaarde van bebouwde grond
  - Recente rechtspraak vraagt om onderbouwing

5

Depreciatiefactor

- Waarom wordt er gedeprecieerd?

6

Depreciatiefactor

- Hoe groot is de depreciatiefactor?
- *Gemeente gebruikt de depreciatiefactor om nieuwbouw grondprijzen om te zetten naar grondprijzen bebouwde grond.*