Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

CHET en BOG

Waardebepaling en erfpacht

Het programma

- 14.00-14.10 Inleiding
- 14.10-14.25 Juridisch kader
- 14.25-14.55 Hoe te waarderen + uitleg casussen
- 14.55-16.50 Uitwerking casussen + discussie
- 16.50-17.00 Afsluiting + vervolgafspraken

Inleiding

- Vraag uit de markt om mee te denken over waardering
- Taxatierapport voor wonen voldoet niet voor bedrijven,
- Onafhankelijke positie gemeente
- Belang van de gemeente:
  gelijke behandeling erfpachters (gelijkheidsbeginsel)
  duidelijk taxatierapport (inzichtelijk, eenduidig en verifieerbaar)
- Faciliteren van deze bijeenkomst
- Insteek met casussen
- Vervolg

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Juridisch kader

[redacted]
Hoofd Juridische zaken

Juridisch kader

- Juridisch kader m.b.t. het taxatierapport
- Actualiteiten

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

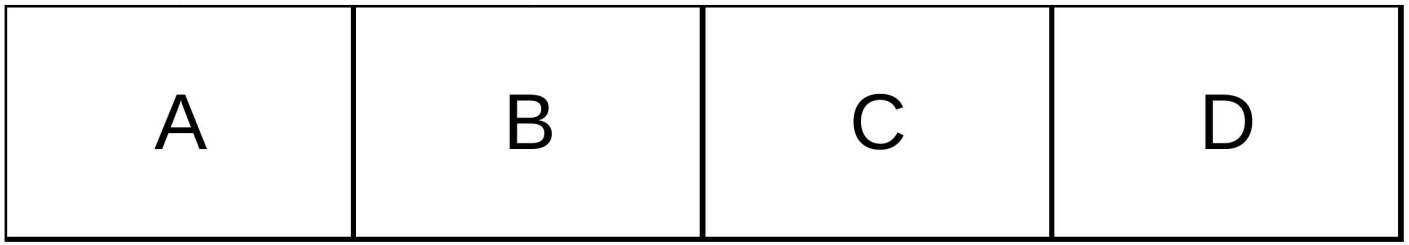
Hoe te waarderen?

[redacted]
Vastgoedadviseur

Inleiding Casus

- De verschillende methoden
- De comparatieve methode + grondquote
- Publicaties: [redacted]
- Waar ontstaan problemen
- Combinatie van waarderingsmethoden

Casus I



Kavel A



A. Voordurend erfpachtrecht (looptijd 1936 – 2011). Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Bouwkundige staat: Krot. Canonbetalend: € 500 canon per jaar.

Kavel B



B.Erfpachtrecht uitgegeven in voortdurende erfpacht in 2003 met een looptijd van 50 jaar. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeer-plaatsen op het maaiveld. Huidige verhuurprijs € 100 per m² vvo (niet geïndexeerd). Contract voor 10 jaar + 5 jaar. Parkeerplaatsen bij de verhuurprijs inbegrepen. Canonbetalend: € 5000 per jaar.

Kavel C



C. Voortdurend erfpachtrecht herzien in 1990, looptijd 50 jaar. Afgekocht. Huurprijs € 100 per m² vvo. Huurcontract loopt nog 2 jaar. Bouwkundige staat: Redelijk.

Kavel D



D.Tijdelijk erfpachtrecht dat beëindigd gaat worden miv 2010. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Bouwkundige staat: Krot. Canonbetalend: € 500 canon per jaar.

Bepaal de commerciële waarde

A	B	C	D

A. Voordurend erfpachtrecht (looptijd 1936 – 2011). Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Bouwkundige staat: Krot. Canonbetalend: € 500 canon per jaar.

B.Erfpachtrecht uitgegeven in voortdurende erfpacht in 2003 met een looptijd van 50 jaar. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeer-plaatsen op het maaiveld. Huidige verhuurprijs € 100 per m² vvo (niet geïndexeerd). Contract voor 10 jaar + 5 jaar. Parkeerplaatsen bij de verhuurprijs inbegrepen. Canonbetalend: € 5000 per jaar.

C. Voortdurend erfpachtrecht herzien in 1990, looptijd 50 jaar. Afgekocht. Huurprijs € 100 per m² vvo. Huurcontract loopt nog 2 jaar. Bouwkundige staat: Redelijk.

D.Tijdelijk erfpachtrecht dat beëindigd gaat worden miv 2010. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Bouwkundige staat: Krot. Canonbetalend: € 500 canon per jaar.

Casus II

- KAVEL A: Voordurend erfpachtrecht (looptijd 1936 – 2011). Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Er moet getaxeerd worden in het kader van de CHET

Casus II

- De buurman: exact dezelfde kavel.
- Erfpachtrecht uitgegeven in voortdurende erfpacht in 2003 met een looptijd van 50 jaar. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Stichtingskosten in 2003 waren € 800 per m² bvo. (Bouw-, + bijkomende kosten, incl. % W&R). Het tijdvak is afgekocht.
- Huidige verhuurprijs € 100 per m² vvo (niet geïndexeerd), terwijl je gevoelsmatig makkelijk € 120 per m² kunt vragen. Contract voor 10 jaar + 5 jaar. Parkeerplaatsen bij de verhuurprijs inbegrepen

Casus II

- Het perceel van de buurman is je enige referentie in de omgeving. Bepaal de grondwaarde van het aflopende erfpachtrecht, kavel A.

Casus II

- Wat nu als er een fantastisch bouwplan klaar ligt, afnemer is gevonden: Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Verhuurprijs € 120 per m² vvo.

- b. Heeft dit invloed op de grondwaarde?

Casus II

- Het te taxeren voordurend erfpachtrecht is recent herontwikkeld. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. In 2003 een fantastisch nieuw bedrijfspand gerealiseerd. Verhuurprijs € 120 per m² vvo. Contract afgesloten in 2003 voor 10 jaar + 5 jaar. Parkeerplaatsen bij de verhuurprijs inbegrepen.

- c. Wat is de grondwaarde?

Casus III

- Tijdelijk erfpachtrecht (looptijd 1935 – 2010). Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Het huurcontract loopt af in 2009. Bouwkundige beoordeling: krot/sloopklaar. Gemeente beëindigt het erfpachtrecht. In het kader van de beëindiging moet een vergoeding worden bepaald voor de opstal.

- a. Bepaal de waarde van de opstal.
- b. Nieuw uitgifte van bouwrijpe grond. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld.

Afsluiting

- Aanknopingspunten voor een goede taxatie
- Verder uit te dragen naar de MVA
- Een taxatierapport dat is toegesneden op BOG
- Vervolgafspraken om zaken verder uit te werken
- Zinvolle bijeenkomst?