Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht

Agenda

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

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

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

Depreciatiefactor

- Waarom wordt er gedeprecieerd?

Depreciatiefactor

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

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)*

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.

Stelling 2

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

Stelling 3

- Waarde object = grondwaarde + opstalwaarde

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.

Stelling 5a

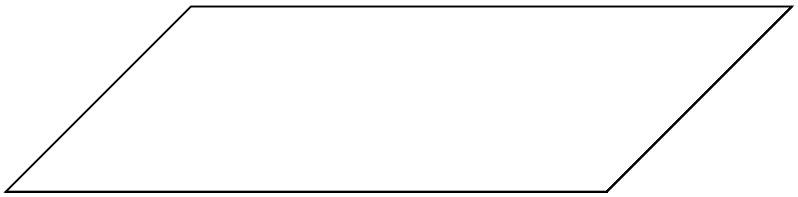
- De residuele grondwaarde systematiek is de beste methode om bij nieuwe gronduitgifte de grondwaarde te bepalen.

Stelling 5b

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

Casus

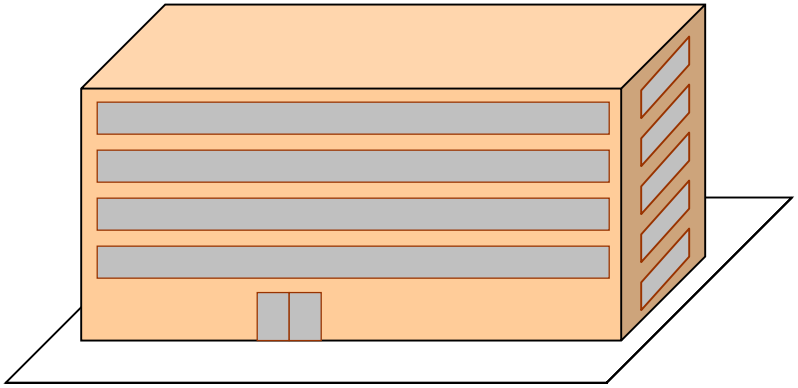
- Dag 1 – bouwrijpe kavel
- Er mogen 5 lagen op worden gebouwd
- Marktwaarde van mogelijke bebouwing is € 1 mln, stichtings- / productiekosten zijn € 750.000



- Grondwaarde?

Casus (vervolg)

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



- Grondwaarde?

Stelling 6

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

Stelling 7

- *Aanname: de algehele waardestijging in de vastgoedmarkt is 0%.*

- De grondwaarde van een pand dat slecht wordt onderhouden daalt.

Stelling 8

- *Aanname: In de vastgoedmarkt stijgen de prijzen terwijl de bouwkosten gelijk blijven. Gebouwen worden gelijk onderhouden.*

- De grondwaarde van een gebouw stijgt.

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.

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.

Stelling 11

- 10% is korting
- 20% is een fikse korting
- 40% is uitverkoop
- 60% is opheffingsuitverkoop
- 80% is weggeefprijzen