Gemeente Amsterdam

Notitie "verdeelsleutel splitsing" (VERTROUWELIJK)

Aan	Erfpacht & Uitgifte
Kopie	5.1. 2. e e (Erfpacht & Uitgifte)
5.1, 2, e	(Team Advisering Grondprijzen)
Kenmerk	2025-313
Datum	14 januari 2025
Onderwerp	Verdeelsleutel ten behoeve van splitsing erfpachtrecht 5.1, 2, e

Beste collega,

Het splitsen van erfpachtrechten heeft een juridische en financiële kant. Voor wat betreft het financiële gedeelte wordt een verdeling gemaakt van de financiële waarden van het erfpachtrecht (canon, afkoopsom, erfpachtgrondwaarde, boekwaarde, etc.). In de huidige werkwijze wordt onderscheid gemaakt tussen erfpachtuitgiften en erfpachtrechten in de beheerfase.

Uitgifte
Bij een uitgifte wordt de (erfpacht)grondwaarde van het hele project bepaald middels een grondprijsadvies. In geval van een woonbestemming wordt in vrijwel alle gevallen een splitsing gedaan op basis van de door de projectontwikkelaar aangeleverde VON-prijzen. In sommige gevallen zijn er geen VON-prijzen (beschikbaar). Het voorstel is om in die gevallen te splitsen op basis van m² gebruiksoppervlak.

Beheer
In de beheerfase wordt onderscheid gemaakt in de volgende drie smaken:

1. Splitsing van een erfpachtrecht met één commerciële bestemming

Erfpachtrechten met één commerciële bestemming kunnen gesplitst worden op basis van het bruto vloeroppervlak dan wel parkeerplaatsen per eenheid of per m² bvo. Voor de parkeerplekken waarvan het oppervlakte onbekend is kan gerekend worden met 25 m² per parkeerplek.

2. Splitsing van woningen

Woningen kunnen gesplitst worden op basis van de grondwaardes conform de "WOZ-methodiek". Wanneer de WOZ en/ of BSQ ontbreekt kan bij enkel een woonbestemming gesplitst worden op basis van de vierkante meters gebruiksoppervlak (go).

De WOZ/BSQ-methodiek waardeert de m² go. Voor kelders, zolders en bergingen bij woningen geldt over het algemeen een vaste WOZ-waarde per deelobject. In de latere jaren worden bergingen waarvan de oppervlakte bekend is en groter is dan 14 m² gewaardeerd volgens een vaste waarde in combinatie met een staffel per m² (vanaf de 14 m²). Indien de metrages van de deelobjecten tot de go's horen, geldt hier dezelfde grondwaarde zoals voor de woonruimte geldt.

Zijn het geen m² go's dan krijgen deze ruimten bij alleen een splitsing geen grondwaarde per m², omdat het aandeel van de (erfpacht)grondwaarde van de berg-/zolderruimte t.o.v. de woning in de meeste gevallen heel gering is.

3. Splitsing van gemengde bestemmingen

Voor de dossiers met gemengde bestemmingen is voor de verdeelsleutel per stadsdeel en per bestemming een actuele grondwaarde per m² bepaald. De woonruimte die onderdeel is van een gecombineerd recht, waarvan de WOZ of BSQ voor de separate woning onbekend is krijgt onderstaande grondwaarden.

In afstemming met E&U is gekozen om in dossiers met woningen en garageboxen/parkeerboxen t.b.v. de woning, voor zowel de woonbestemming als de parkeerfunctie de WOZ als verdeelsleutel te hanteren. Dit heeft te maken met het grondprijsbeleid dat stelt dat iedere niet-woonbestemming residueel benaderd moet worden. De grondprijsmethodieken verschillen van elkaar alsmede het verschil van twee jaar in prijspeilen (peildatum). Het toepassen van de twee rekenmethodieken, WOZ/BSQ-methodiek en de genormeerd residuele methodiek, in één splitsingsdossier leidt veelal tot een on-uitlegbare verhouding. Het is voor nu nog niet mogelijk om een goede generieke waarde voor een parkeerbox/garagebox te bepalen. In veel gevallen is deze per dossier op te vragen via de "E&U Zoektool".

De onderstaande grondwaarden dienen als verdeelsleutel en zijn alleen ten behoeve van splitsingen. Dit betekent dat deze grondwaarden niet gebruikt kunnen worden voor het verstrekken van (indicatieve) grondwaarden voor een CHET, conversie of alle andere tussentijdse wijzigingen. Deze notitie is alleen voor intern gebruik. De bedragen mogen niet als absolute grondwaarden naar buiten gecommuniceerd worden.

De onderstaande grondwaarden gelden voor alle splitsingen van bestaande erfpachtrechten, uitgezonderd de AB1994 rechten die eerst verlengd worden afgekocht en dan gelijk worden gesplitst[1].

Het schema is gebaseerd op stadsdeelgemiddelden en houdt geen rekening met specifieke locaties. Daarom geldt deze notitie vooralsnog niet voor winkelcentra, zoals het Buikslotermeerplein, Plein 40-45, Amsterdamse Poort etc. Alle genoemde bedragen voor commerciële bestemmingen zijn exclusief btw. De WOZ gaat uit van een btw vrijgestelde levering.

[1] De verlengde afkoop wordt gebaseerd op actuele grondwaarden waarvoor een grondprijsadvies nodig is. In deze dossiers is het logischer om de in het grondprijsadvies geadviseerde grondwaarden als uitgangspunt te nemen voor de verdeling van de (erfpacht)grondwaarde etc.

5.1, 2, b

Bij dossiers met tussentijdse wijzigingen wordt marktconform gerekend, waardoor t.o.v. de verdeelsleutels significante verschillen kunnen ontstaan. Naast deze notitie is het altijd mogelijk om marktconforme grondwaarden door TAG te laten bepalen ten behoeve van een splitsing in dossiers die hier aanleiding voor geven.

De verdeelsleutel in deze notitie kan per dagtekening gebruikt worden en vervangt daarmee de tot dit moment vigerende notitie verdeelsleutel (kenmerk 2018-2463 d.d. 12 maart 2018). In situaties met aanvragen vóór 1 januari 2025 kan de notitie d.d. 12 maart 2018 met kenmerk 2018-2463 toegepast worden, indien dit naar het oordeel van E&U wenselijk mocht zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e