007

Gemeente Amsterdam

Financiële aspecten van Erfpacht



Grond en Ontwikkeling - Erfpacht en Uitgifte

24 april 2018

Programma

- Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam
- Erfpachtbestemmingen
- Vooruitbetaling van de canon (afkoop)
- Waardering van erfpachtrechten

Vorige week

- Erfpacht in Amsterdam
- Algemene Bepalingen
- Canonherziening einde tijdvak
- Inhoud erfpachtcontract bepaalt financiële verplichtingen

- Vernieuwing erfpachtstelsel: van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam

- Voor nieuwe gronduitgifte
- Voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten

- Voor koop- en markthuurwoningen:
  genormeerde residuele grondprijs
- Voor commerciële bestemmingen:
  genormeerde residuele functionele grondprijs
- Voor sociale huurwoningen en sociaal-maatschappelijk:
  genormeerde niet-residuele grondprijs

Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam

- Gemeenteraad stelt Grondprijzenbrief vast
- College B&W stelt uitwerking hiervan vast
- College B&W mag onder voorwaarden afwijken
  - College B&W rapporteert achteraf over afwijkingen
- Erfpachtbeheerders en projectleiders mogen niet afwijken
- Gemeente moet gelijkwaardige gevallen altijd gelijk behandelen

Bouwenvelop

- Bij uitgifte van bouwterrein: gemeente berekent grondprijs voor aantal m2 per functie dat in een plan gebouwd *zou kunnen worden*
- Al dan niet als tender in de markt
- Binnen deze 'envelop' heeft projectontwikkelaar ruimte voor optimalisatie
- Optimalisatie (bijv. bouw extra woningen) leidt niet tot hogere grondprijs

Grondprijsberekening: voorbeeld 1

- Nieuwbouwwoning koopsector, 140 m2 gbo
- VON-waarde € 360.000
- Stichtingskosten incl. BTW € 225.000

→ Residuele grondwaarde € 135.000 incl. BTW
→ Residuele grondwaarde € 113.445 excl. BTW
→ Grondwaarde € 810 per m2 gbo excl. BTW

Grondprijsberekening: voorbeeld 2

- Nieuwbouwwoning vrije huursector, 100 m2 gbo
- Huur per maand € 900 - aanvangsrendement 5%
- Stichtingskosten incl. BTW € 167.000

- Huur per jaar € 10.800
- Commerciële waarde € 216.000

→ Residuele grondwaarde € 49.000 incl. BTW
→ Residuele grondwaarde € 41.176 excl. BTW
→ Grondwaarde € 412 per m2 gbo excl. BTW

Grondprijsberekening: voorbeeld 3

- Stel, er zijn drie identieke particuliere huurwoningen met een maximale puntenhuur van € 860 maand.
- In woning 1 → oude huurder, € 440 per maand
- In woning 2 → vrij nieuwe huurder, € 700 per maand
- Woning 3 → vrij, kan tegen markthuur worden verhuurd.
  → *In hoeverre heeft dit invloed op de grondwaarde?*

Grondprijsberekening: voorbeeld 4

- Voorbeeld 1: *nieuwbouw* koopwoning GW € 113.445 excl. BTW.
- Wat is grondwaarde voor b*estaande* koopwoning met gelijke VON-waarde en herbouwstichtingskosten?

- Depreciatie met 0,75 (ofwel 25%) vanwege:
→ gebruik nieuwbouwberekening voor *bestaande* bouw
→ geen bouwrijpe levering, verbouwkosten
→ gebonden omstandigheden

Erfpacht en bestemmingen

- Binnen erfpacht → verschillende bestemmingen, die anders zijn dan bestemmingsplan
- Koopwoning - markthuurwoning - sociale huurwoning
- Winkel - kantoor - horeca - bedrijfsruimte
- Nadruk ligt op erfpacht***recht***

Erfpacht en bestemmingen

- Bij een bestemmingswijziging van huur → koop of bij bebouwingswijziging:
  → Bij contractswijziging verandert het **recht** → canon kan stijgen door grondwaardestijging
- Part. koopwoning → tot 100% uitbreiding geen canonverhoging
- Wijziging van bestaande erfpachtrechten → depreciatie van 25% voor genormeerde verbouwkosten

Canonaanpassing bij wijzigingen

- Canonaanpassing bij bestemmingswijziging
- Canon stijgt met grondwaardestijging x canonpercentage
  - Grondwaardestijging = verschil in actueel prijspeil tussen oude en nieuwe bestemming
- In principe geen canondaling
- Canon na wijziging kan niet hoger zijn dan canon bij fictieve nieuwe uitgifte

Canonaanpassing bij wijzigingen

Stel: 500 m2 bvo kantoor wordt 600 m2 gbo woning

- Grondprijs kantoor: € 600 / m2 bvo; wonen: € 750 / m2 gbo
- canonpercentage 3,0%

- GW stijgt met (600 x € 750) -/- (500 x € 600) = € 150.000
- Min 25% depreciatie = € 112.500
- Canonstijging = € 3.375 per jaar

Canonaanpassing bij wijzigingen

- Bestaande woning, bestemmingswijziging huur → koop
- Marktwaarde koopwoning € 220.000, gekapitaliseerde maximale puntenhuur € 185.000, canonpercentage 3,0%

Vraag: Wat rekent Erfpacht en Uitgifte als aanvullende canon?

- Waardestijging vastgoed € 35.000;
- stichtingskosten gelijk voor huur en koop
- → stijging grondwaarde met € 35.000. Hierover geen depreciatie
- stijging € 35.000; canonverhoging € 1.050 p/j.

Vervroegde herziening

- Erfpachter kan bij aantoonbare herontwikkeling een nieuw tijdvak aanvragen
- Mogelijk tussen 30 en 2 jaar voor einde tijdvak
- Nieuw 50-jarig tijdvak
- Gemeente stelt nieuwe canon vast

- Reden: flexibeler erfpachtstelsel voor herontwikkeling
- Met name voor commercieel onroerend goed

Vooruitbetaling (afkoop)

Verschillende wijzen van canonbetaling:

- AB 1915/1937/1955: vaste, niet-geïndexeerde canon
- AB 1966/1994:
  - → *canon met 5-jrl indexatie of vaste toeslagcanon*
  - → *afkoop van de canon*
- AB 2000:
  - → *indexcanon (jaarlijkse indexatie –1%)*
  - → *10 jaar vaste of 25 jaar vaste canon*
  - → *afkoop van de canon*

Vooruitbetaling (afkoop)

- Vooruitbetaling voor de rest van het tijdvak van toekomstige canons kan onder de AB's 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000
- Vooruitbetaling kan bij begin tijdvak en tussentijds (2x per jaar)
- Bij vooruitbetaling bij begin tijdvak geldt:
  afkoopsom 50 jr. = grondwaarde
- Bij vooruitbetaling moet de afkoopsom in één keer voldaan worden

Vooruitbetaling (afkoop)

- Afkoopsom is de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen
- Contante waarde van een canonbetaling is het bedrag dat je nu op een spaarrekening tegen rente moet zetten om de canon in de toekomst te kunnen betalen

Afkoopformule

- Afkoopinstructie door College B&W vastgesteld
- Berekening afkoopsom conform instructie:
  afkoopsom = canonpercentage x schaduwgrondwaarde x ½ x afkoopfactor
- Canonpercentage wordt ieder kwartaal vastgesteld
- Schaduwgrondwaarde = grondwaarde aanvang tijdvak opgehoogd met *inflatie min 1%* sinds aanvang tijdvak
- Afkoopfactor wordt berekend voor afkooppercentage

Afkoopformule

- Afkoopfactor: formule met afkooppercentage en looptijd

  Afkoopfactor = $(i^t - 1) / (i^t) \times (i^{0,5}) / (i^{0,5} - 1)$
- Waarin i = (1 + afkooppercentage)

  t = aantal jaren vooruitbetaling
- Afkooppercentage wordt afgeleid van rendement staatsleningen
- Dus bij 30 jaar afkopen en afkooppercentage 4,0% is de afkoopfactor:

  $(1{,}04^{30} - 1) / (1{,}04^{30}) \times (1{,}04^{0,5}) / (1{,}04^{0,5} - 1) = 35{,}618$

Verlengd afkopen – AB1994

- Vooruitbetaling: alleen voor de duur van het *lopende* tijdvak
- Uitzondering: rechten onder AB 1994
- Die mogen voor maximaal één tijdvak verlengd worden afgekocht
  - AB 1994 → tijdvakken van max. 100 jr. mogelijk
- Afkoopinstructie bevat een aparte formule voor verlengd afkopen onder AB 1994

Hoe gaat vooruitbetaling?

- Erfpachter vraagt gemeente om vooruit te mogen betalen
- Gemeente doet vrijblijvende offerte afkoopsom (indicatie)
- Erfpachter besluit al dan niet af te kopen
- Vooruitbetaling kan 2x per jaar (betaalmomenten)
- Afkoopakte of notariële verklaring wordt door notaris opgesteld (→ kadaster)

Is afkoop voordeliger?

- Wat is voordeliger, canonbetaling of vooruitbetaling (afkoop) van de canon?

→ *Verschilt voor persoonlijke situatie van de erfpachter*

- Afkoopsom is gebaseerd op dezelfde grondwaarde als canon
- Let op: canonbetaling is fiscaal aftrekbaar, betaling van de afkoopsom niet

Waardering door de gemeente

- Bij nieuwe uitgifte
- Bij tussentijdse wijzigingen (wijziging of uitbreiding)
- Bij splitsing
- Bij einde tijdvak
  - *Bij AB 1966, 1994 en 2000: aanbieding gemeente*
- Bij einde tijdvak (CHET) wordt meestal door taxateurs gewaardeerd
- Straks bij overstap naar nieuwe stelsel

Waardering door taxateurs

- MVA-taxateurs gebruikten vaak 'methode marktwaarde':
  *Grondwaarde = waarde object * grondquote*

- De waarde van het vastgoedobject wordt door vergelijking vastgesteld, waarbij uitgegaan wordt van niet-vrije oplevering (in gebruik)
- Grondquote werd gebaseerd op schattingen van historische grondquotes in de regio Amsterdam

Waardering door de erfpachter

- Bij nieuwe uitgifte
- Bij keuze canonbetaling of afkoop
- Bij tussentijdse wijzigingen
- Bij canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Bij aan- of verkoop van onroerend goed
  - *In de praktijk gebeurt dit weinig*
  - *Vertaling canonbetaling of afkoop in VON-prijs*
  - *Meer bewustwording erfpacht bij (potentiële) kopers is dringend gewenst*

Waardering van erfpachtrechten

Bedoeld voor:
- Berekening theoretisch waardeverschil tussen
  - *Woning op eigen grond*
  - *Woning met canonbetalende erfpacht*
  - *Woning met afgekochte erfpacht*
- Berekening erfpachteffect van te koop staande woning
  - *Erfpachteffect = invloed erfpacht op woningwaarde*

NIET bedoeld voor:
- Canonvaststelling bij CHET

Rekenregels bij waardering van erfpachtrechten

Waarde object bij eigen grond:
- Opstalwaarde
- Grondwaarde

Waarde object bij erfpacht:
- Opstalwaarde
- Waarde bloot eigendom
- Waarde erfpachtrecht

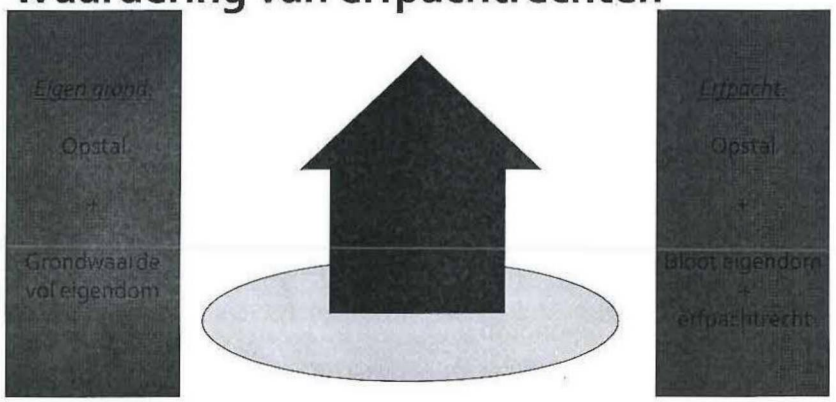
Waardering van erfpachtrechten

Stelling:
Totaalwaarde object erfpacht = totaalwaarde eigen grond

→ Opstalwaarde + bloot eigendom + erfpachtrecht =
Opstalwaarde + GW vol eigendom

→ Bloot eigendom + erfpachtrecht = GW vol eigendom

Waardering van erfpachtrechten



Waardering van erfpachtrechten

Wiskundig:
- Waarde erfpachtrecht = vol eigendom -/- bloot eigendom
- Waarde bloot eigendom = NCW inkomsten uit recht

NCW inkomsten uit recht → totaal van:
- Canons lopende tijdvak
- Canons toekomende tijdvakken

Waardering van erfpachtrechten

- Waarde erfpachtrecht = vol eigendom -/- NCW canons lopend tijdvak -/- canons toekomstige tijdvakken
- NCW canons lopend tijdvak:
- Hoogte + looptijd canon, indexatie, evt. toekenning wijziging NCW canons toekomstige tijdvakken
- Is ongeveer grondwaarde bij CHET

Waardering van erfpachtrechten

Wiskundig:
- Waarde erfpachtrecht = GW bij vol eigendom -/- NCW canon lopend tijdvak -/- NCW van de grondwaarde bij CHET

In de praktijk:
- Markt houdt onvoldoende rekening met erfpacht
- Aandacht voor CHET door kritische houding banken

Rekenvoorbeeld waardering

Woning, op eigen grond € 300.000
- Huidige tijdvak: tot 2043
- Canon € 300 per jaar
- Indexatie: jaarlijkse Inflatie -/- 1%
- Inschatting van de getaxeerde grondwaarde als CHET nu was: € 55.000
- Wat is de waarde van deze woning op dit erfpachtrecht?

Rekenvoorbeeld waardering 1

Uitwerking:
- Waarde op erfpacht = € 300.000 -/- NCW huidige canon -/- NCW (GW 2043)

- Canon € 300 per jaar, indexatie -/- 1% → NCW tegen 3,0% → NCW canon (2013-2043) is ca. € 6.000
- NCW (€ 55.000 in 2043) is ca. € 23.000
- Waarde bloot eigendom is ca. € 29.000
- Waarde woning op erfpacht is ca. € 270.000

Rekenvoorbeeld waardering 2

- Dezelfde woning, maar canon tot 2043 is niet € 1.500 per jaar

Uitwerking:
- Canon € 1.500 per jaar, indexatie -/- 1% → NCW tegen 3,0% → NCW canon (2013-2043) is ca. € 30.000
- NCW (€ 55.000 in 2043) is ca. € 23.000
- Waarde bloot eigendom is ca. € 53.000
- Waarde woning op erfpacht is ca. € 244.000

Rekenvoorbeeld waardering 3

Woning, op eigen grond € 300.000
- Huidige tijdvak: afgekocht tot 2043
- Inschatting van de getaxeerde GW als CHET nu was: €55.000

- NCW (€ 55.000 in 2043) is ca. € 23.000
- Waarde woning op erfpacht is ca. € 277.000

Wat wil cliënt van zijn makelaar weten?

- Wanneer gaat mijn canon omhoog?
  - *Hoe hoog wordt canon na indexatie?*
  - *Hoe hoog wordt canon na splitsing, bebouwingswijziging of bestemmingswijziging?*
  - *Hoe hoog wordt canon na CHET?*
- Kan ik beter canon betalen of afkopen?
- Hoe hoog wordt de afkoopsom?
- Is mijn pand meer waard als ik heb afgekocht?
- Heeft het zin om bij een rechtszaak tegen de gemeente aan te sluiten?

www.amsterdam.nl/erfpacht

