Grondwaarde en grondprijsbeleid

Grond waarop iets gebouwd kan worden, heeft waarde. Die waarde is onder andere afhankelijk van de ligging, de voorzieningen in de buurt en de regels over de bestemming van de grond (dus wat er op de grond gebouwd mag worden). In geval van erfpacht wordt de grondwaarde van een perceel bepaald om de hoogte van de erfpachtvergoeding (canon) te berekenen .

Als u een huis of bedrijfspand heeft op erfpachtgrond, is de grondwaarde van belang om te weten welke canon u moet betalen. Er zijn vijf momenten waarop de grondwaarde van een erfpachtperceel wordt bepaald:

- Bij eerste uitgifte van de grond (bijvoorbeeld in geval van nieuwbouw)
- Bij canonherziening aan het einde van een tijdvak
- Bij herziening van de canon na 10 of 25 jaar vaste canon
- Bij conversie van erfpachtrechten
- Bij tussentijdse wijzigingen zoals tuinuitbreiding, splitsing of bestemmingswijziging

Hoe wordt de waarde van erfpachtgrond berekend?

De gemeente berekent de waarde van erfpachtgrond volgens de residuele grondwaardemethode. Hierbij worden de bouwkosten (ook wel stichtingskosten) van de bebouwing afgetrokken van de totale waarde van het object (= grond + bebouwing). Dat wat overblijft – oftewel 'het residu'- is de waarde van de grond.

- Lees meer over de berekening van erfpachtgrondwaarde

Grondprijsbeleid

Amsterdam voert een actief grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente grond verwerft en bouwrijp maakt voor verdere ontwikkeling. Grondprijsbeleid is een belangrijk onderdeel van het actieve grondbeleid.

- Bepalingen grondprijsbeleid?

Grondprijzenbrief

Jaarlijks brengt de gemeente een rapport uit over de grondprijzen in Amsterdam. Dit rapport heet de Grondprijzenbrief. De gemeente verzamelt ieder jaar de verkoopprijzen en bouwkosten van woningen en commercieel vastgoed in elke buurt van Amsterdam. Op basis van deze gegevens worden de actuele grondprijzen berekend.

- Bekijk alle Grondprijzenbrieven vanaf 2007
- Download direct de Grondprijsbrief van 2015

Grondwaardebepaling bij canonherziening

De grondwaarde van een erfpachtperceel wordt opnieuw vastgesteld wanneer de canon wordt herzien wordt aan het einde van een tijdvak. Vaak is de grond in de loop van het tijdvak in waarde gestegen. De hoogte van de canon moet worden aangepast aan de nieuwe grondwaarde.

In de berekening van de grondwaarde bij canonherziening wordt een depreciatiefactor van 0,75 toegepast. Er wordt dan 25% van de grondwaarde afgetrokken. Dat komt omdat de grond al bebouwd is en daardoor minder waard is dan onbebouwde grond. Een depreciatiefactor maakt de grondwaarde van bebouwde grond gelijkwaardig aan de grondwaarde van onbebouwde grond.

- Lees meer over de depreciatiefactor
- Herziening canon bij einde tijdvak