Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

WELKOM

BOG Bijeenkomst

(MVA makelaars)

16 februari 2010

Bureau Erfpacht

Progamma:

- 14:00 – 14:15 Opening bijeenkomst hoofd bureau erfpacht / erfpachtcontrole [redacted]
- 14:15 – 14:30 Berekening grondwaarde/canon + bestemmingscatalogus [redacted]
- 14:30 – 14:45 Depreciatie en bestemmingswijziging [redacted]
- 14:45 – 15:00 Pauze
- 15:00 – 15:30 NLVE uitspraak [redacted]
- 15:30 – 15:45 Gegevens geleverd door OGA bij taxatierapporten [redacted]
- 16:00 – 16:30 Hoe gaat de MVA om met de NLVE uitspraak? [redacted]
- 16:30 – 17:00 Vragen aan panel [redacted]

[redacted]

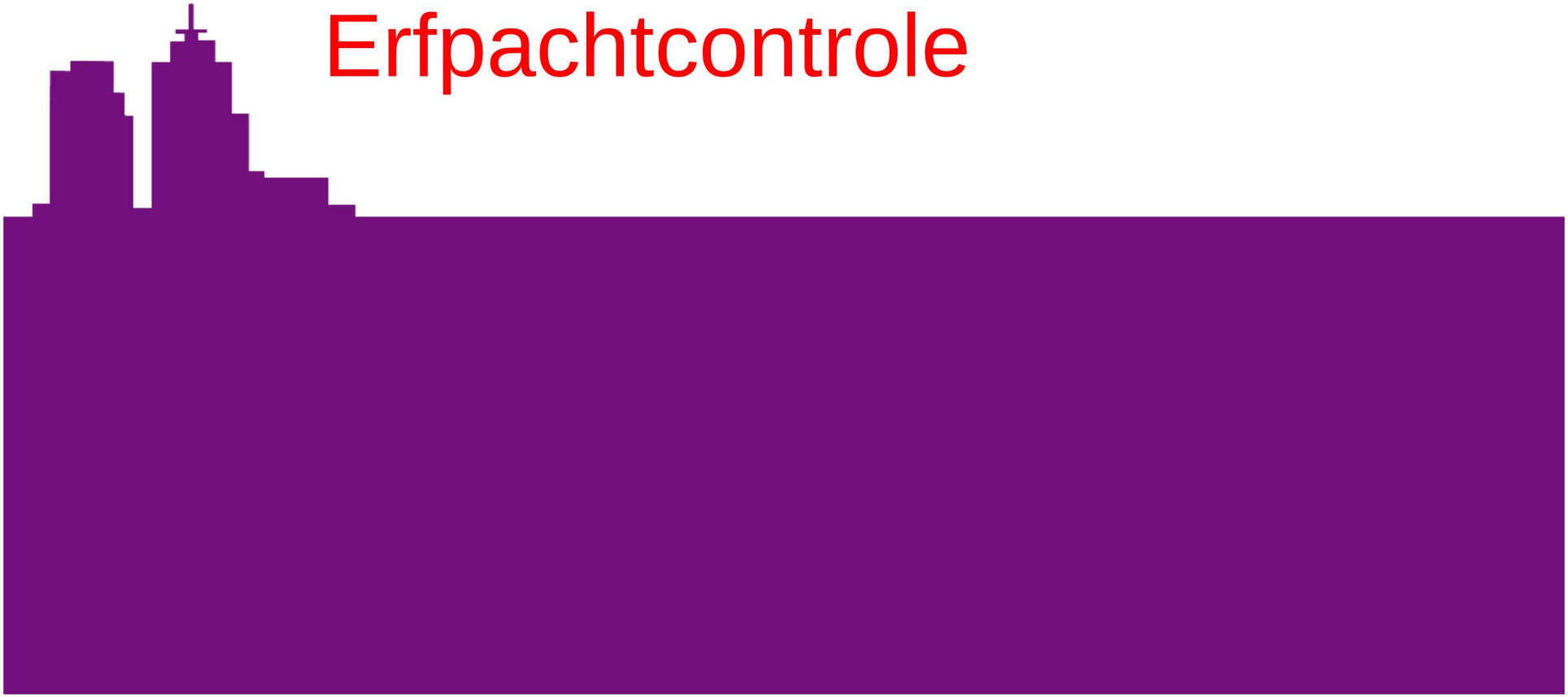
(wnd.) Hoofd Bureau Erfpacht

Opening

Erfpachtcontrole

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpachtcontrole



Wat houdt erfpachtcontrole in?

- Controleren of de erfpachter zich aan het erfpachtcontract houdt
- Gelet wordt op bouwvolume en bestemming
- Doel:
  - Erfpachtcontract in overeenstemming brengen met feitelijke situatie
  - Feitelijke situatie in overeenstemming brengen met het erfpachtcontract

Waarom erfpachtcontrole?

- 50 jarige tijdvakken
- In oude contracten vaak zeer beperkte bepalingen
- Informatie moment
  - Contact met gemeente
  - Informatie over erfpacht algemeen
  - Informatie over contract specifieke mogelijkheden, bijv. herontwikkeling

Werkwijze

- Bestuurlijk vastgesteld PvA
  - Gebiedskeuze
  - Tijdstraject
  - Communicatietraject
- Publicatie in dagbladen
- Aankondigingsbrief aan erfpachters
- Evt. aanschrijven gebruiker
- Controle op afspraak
- Verslaglegging en bestuurlijke rapportage

Welke erfpachtcontracten worden gecontroleerd?

- Bedrijfsmatige rechten
- Niet zijnde:
  - (100% kantoor)
  - Parkeerplaatsen
  - Transformatorhuisjes ed.
- Gelegen in zowel grootstedelijke gebieden als stadsdeelgebieden
- Zowel in bedrijfsgebieden als woonmilieu

Afronding / nakoming

- Aanpassen feitelijke situatie
- Aanpassen erfpachtovereenkomst
- Opleggen boete
- Beëindigen erfpachtrecht

Vragen?

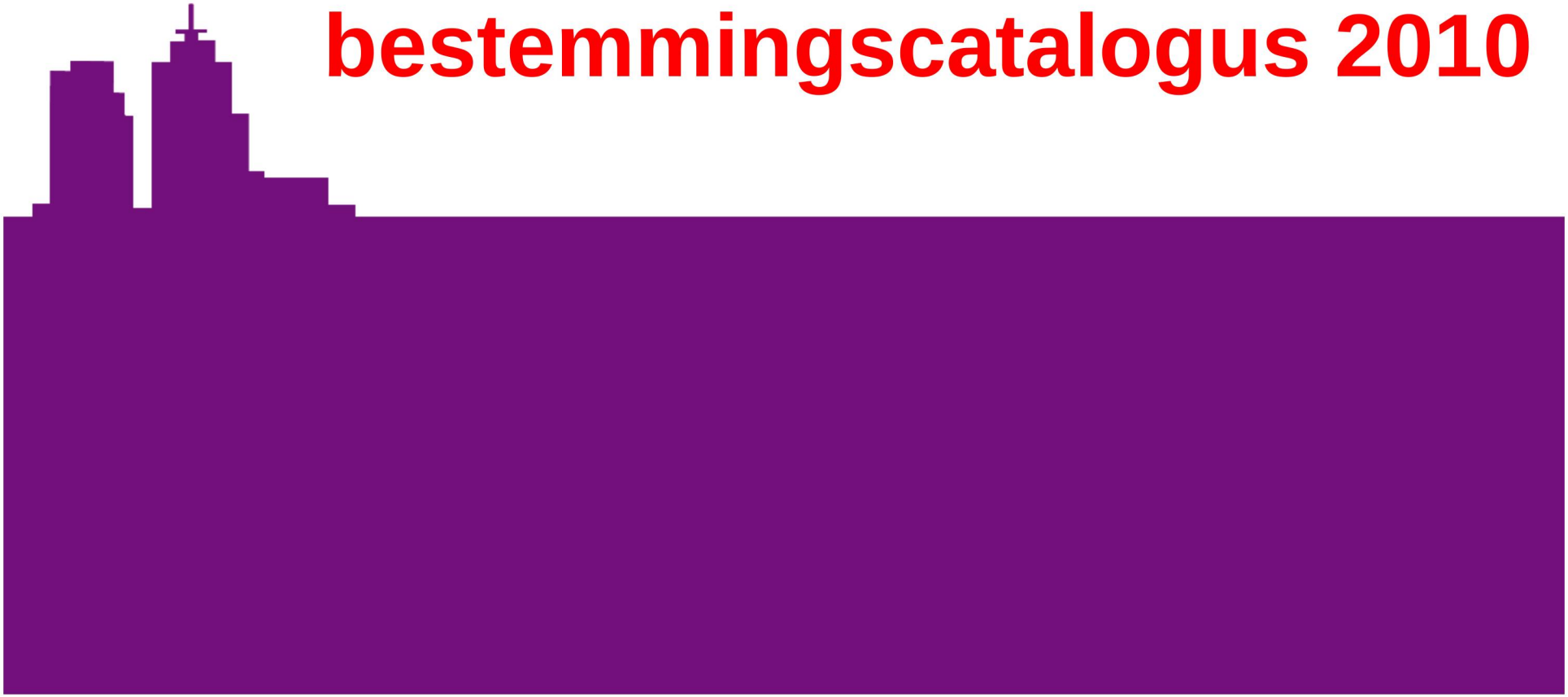
[redacted]

Vastgoedadviseur

Berekening grondwaarde/canon + bestemmingscatalogus

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Grondprijsbepaling in Amsterdam en de bestemmingscatalogus 2010



Agenda

- Introductie
- Inleiding Grondprijsbepaling
- Casus
- Bestemmingscatalogus

Missie Ontwikkelingsbedrijf

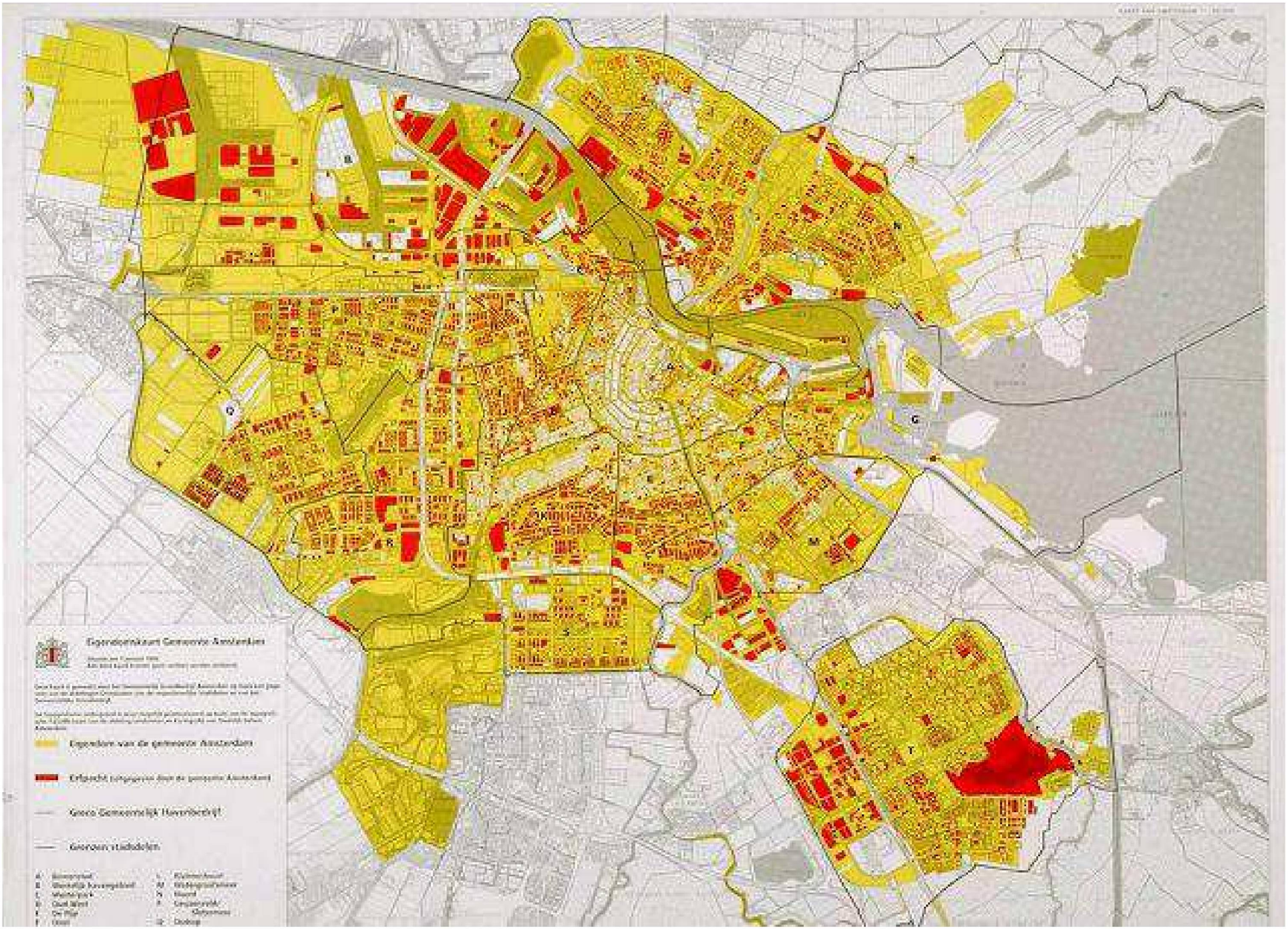
‘Het Ontwikkelingsbedrijf draagt op ondernemende wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen betreffende gebieds- en vastgoedontwikkeling.

Het OGA doet dit door het voortdurend inzichtelijk maken van de mogelijkheden voor het optimaliseren van ***tijd, geld en kwaliteit****.’*

Over erfpacht

- Sinds 1896: Erfpacht is regel, eigendom is uitzondering
  - Circa 80% van de grond in Amsterdam is (bloot) eigendom van de gemeente

- Bij de uitgifte in erfpacht behoudt de gemeente als bloot eigenaar een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de grond en alles dat zich daar op bevindt en zal bevinden.


Eigendomskaart Gemeente Amsterdam
Eigendom van de gemeente Amsterdam
Erfpacht uitgegeven door de gemeente Amsterdam
Grens Gemeentelijk Havenbedrijf
Grenzen stadsdelen

Meer aandacht voor erfpacht

- Jaren negentig: Canonherziening einde tijdvak (woningbouw)
- Nu: Herontwikkeling/transformatie
- Komende jaren: Veel BOG, b.v. in Amstel III begint vanaf 2015 de Canonherziening einde tijdvak.

Functionele grondprijzen

- Kantoor, bedrijven, wonen, winkel, hotel, horeca
  - residuele benadering
- Sociale huur, sociaal-maatschappelijke voorzieningen
  - één vaste prijs voor de stad

Grondwaarde commerciële functies

Residuele grondwaarde (excl. BTW) =

Commerciële waarde -/- Stichtingskosten (excl. BTW)

Waarbij: Stichtingskosten = Aanneemsom + bijkomende kosten

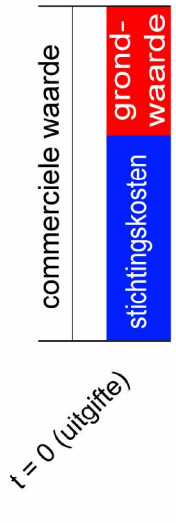
Grondwaardebepaling (m.n. wonen)

- Makelaars/taxateurs:
  - Comparatieve methode + grondquote
- Gemeente Amsterdam:
  - Residuele grondwaardemethode
- Linksom of rechtsom…
  - We zouden het eens moeten zijn…
  - … het is waard, wat het waard is, toch?

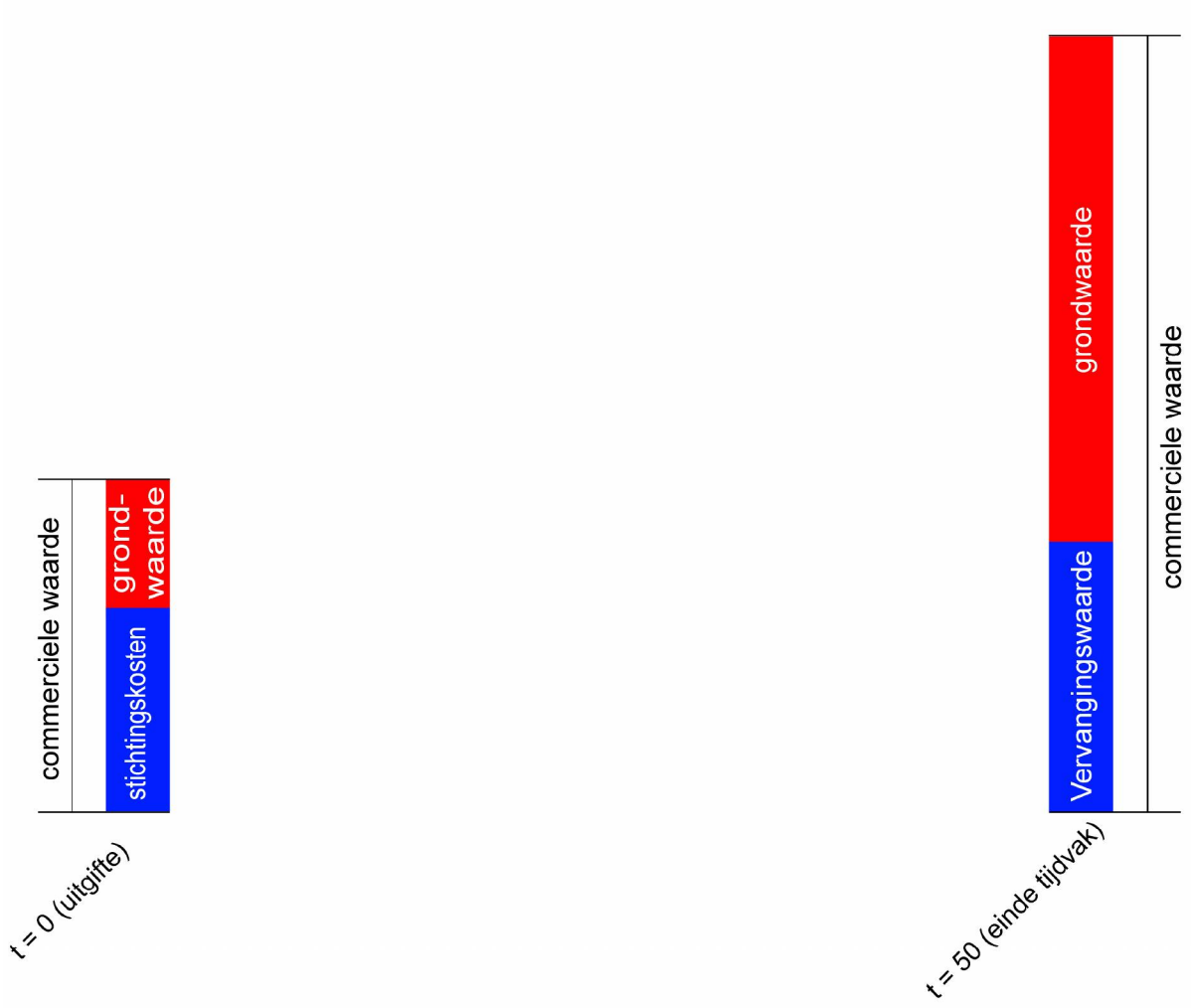
Opbouw waarde van vastgoed

- Vol eigendom:
  - Grond
  - Opstal
- Erfpacht (economisch)
  - Bloot eigendom (contante waarde van álle toekomstige canons)
  - Recht van erfpacht (verschil intrinsieke waarde / nominale waarde)
  - Opstal (gecorrigeerde vervangingswaarde)

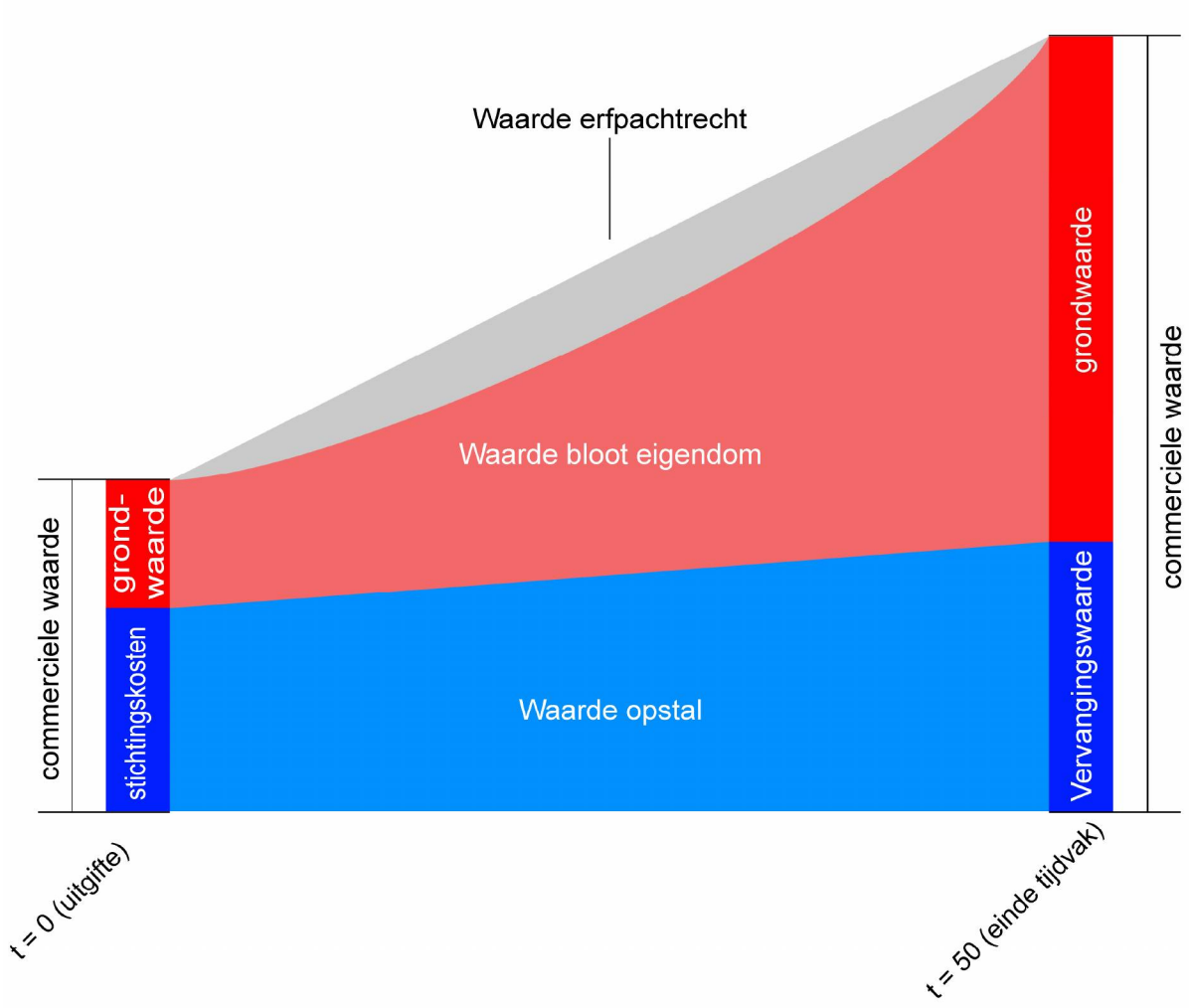
Waarde vastgoed i.r. erfpacht



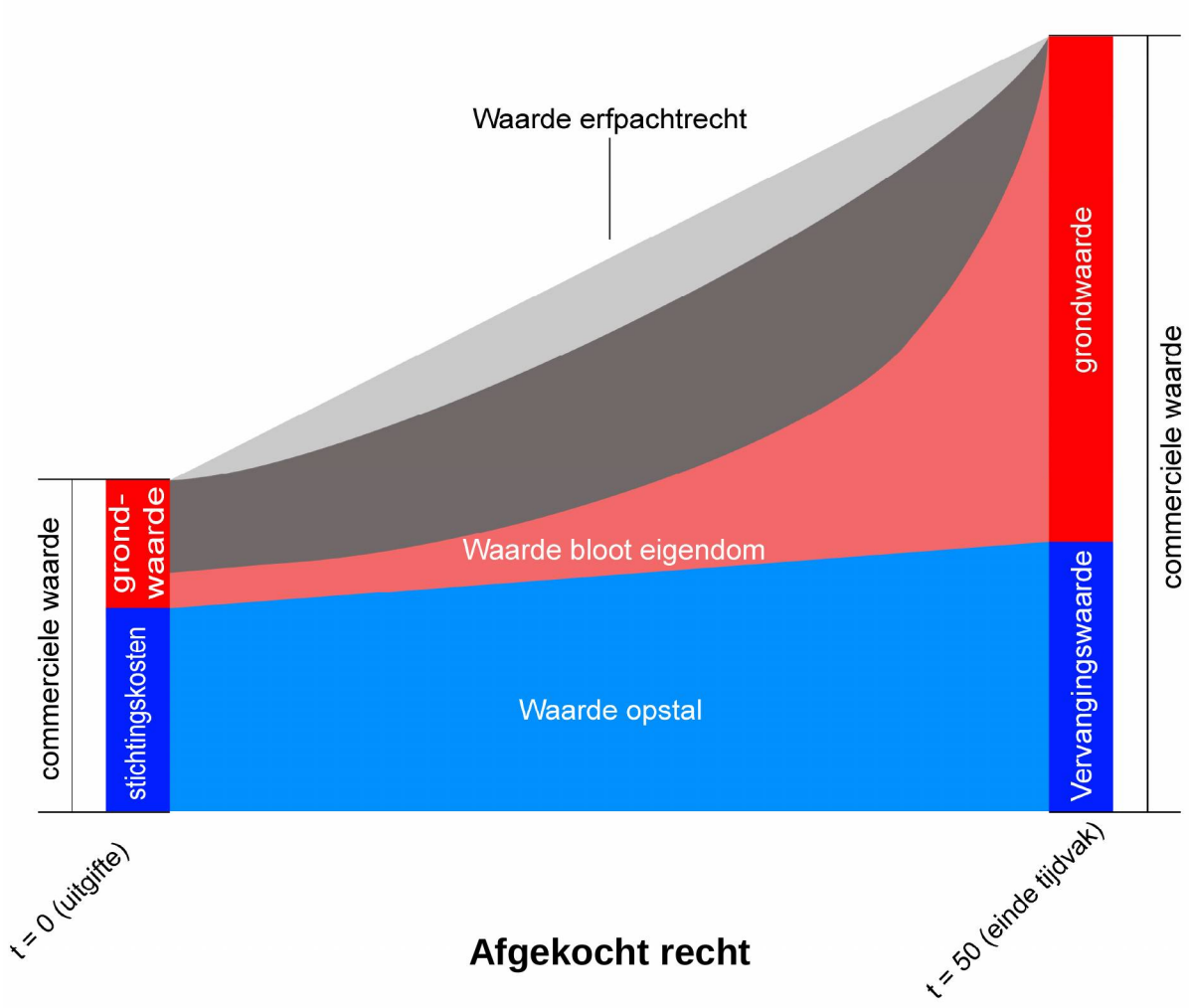
Waarde vastgoed i.r. erfpacht



Waarde vastgoed i.r. erfpacht



Waarde vastgoed i.r. erfpacht



Waarde erfpachtrecht

- Marktwaarde aan het einde van het tijdvak:
  - Waarde erfpachtrecht = *nihil* +
  - In dat geval: waarde bloot eigendom = grondwaarde
  - Opstal:
    - Woning in De Pijp is net zoveel waard als een overeenkomstige woning in Bos en Lommer

Moeilijkheid comparatieve methode

- Op zich niet verkeerd, mits je overeenkomstige objecten vergelijkt
- Je vergelijkt erfpachtrechten!
- Veel correcties toepassen om goed te kunnen vergelijken
  - Ligging
  - Opstal
- Maar ook…
  - Looptijd
  - Hoogte van de canon (of is er afgekocht?)
  - Algemene én bijzondere bepalingen
  - Toegestaan bebouwingsvolume/bestemming

Bestemmingscatalogus

- Commerciële bestemmingscategorieën
  - bedrijf
  - cultuur & ontspanning
  - detailhandel
  - dienstverlening
  - horeca
  - kantoor
  - recreatie
  - sport

    - *Bestemmingen zijn conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)*

Bestemmingscatalogus

- Binnen de bestemmingen verschillende functies mogelijk met verschillende grondprijzen
- Verschil Publiekrecht vs. Privaatrecht
- Voorbeeld Schinkel
  - Bestemming: Bedrijfsruimte, functie: 30% kantoor – 70% bedrijfsruimte
  - Bestemming: Bedrijfsruimte, functie: 70% kantoor – 30 % bedrijfsruimte

  - *kantooraandeel > 70% in strijdt met bestemmingsplan.*

[redacted]

Vastgoedadviseur

Depreciatie en bestemmingswijziging

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Op grond van berekening

Waardering bestaande erfpachtrechten



Op grond van berekening

Programma

- Canonaanpassing bij bestemmingswijziging
- De achtergrond van de depreciatiefactor
- Toepassing van de depreciatiefactor

Wat is erfpacht?

Erfpacht: recht op gebruik van grond van een ander

- voor overeengekomen termijn
- voor overeengekomen bestemming en bebouwing
- tegen overeengekomen prijs (canon)

→Grondprijs (en daarmee canon) hangt af van toegestaan gebruik

→Erfpachtbestemming moet publiekrechtelijk mogelijk zijn

Wat heb je als erfpachter?

- Erfpachter koopt recht van erfpacht (= gebruiksrecht voor de grond)
- Erfpachter betaalt canon

Bij contractswijziging:

- Erfpachter moet toestemming bloot eigenaar hebben
- Gemeente kan voorwaarden verbinden aan toestemming

- Wijziging recht (wijziging bebouwing of bestemming)
  → recht verandert, dus ook prijs van het recht verandert

Veronderstel de volgende uitgifte…

- Twee identieke percelen, met verschillende erfpachtbestemming



En de volgende wijziging…

- Erfpachter B wil naar dezelfde bestemming als A
- Maar betaalt tot nu toe canon o.b.v. bestemming B



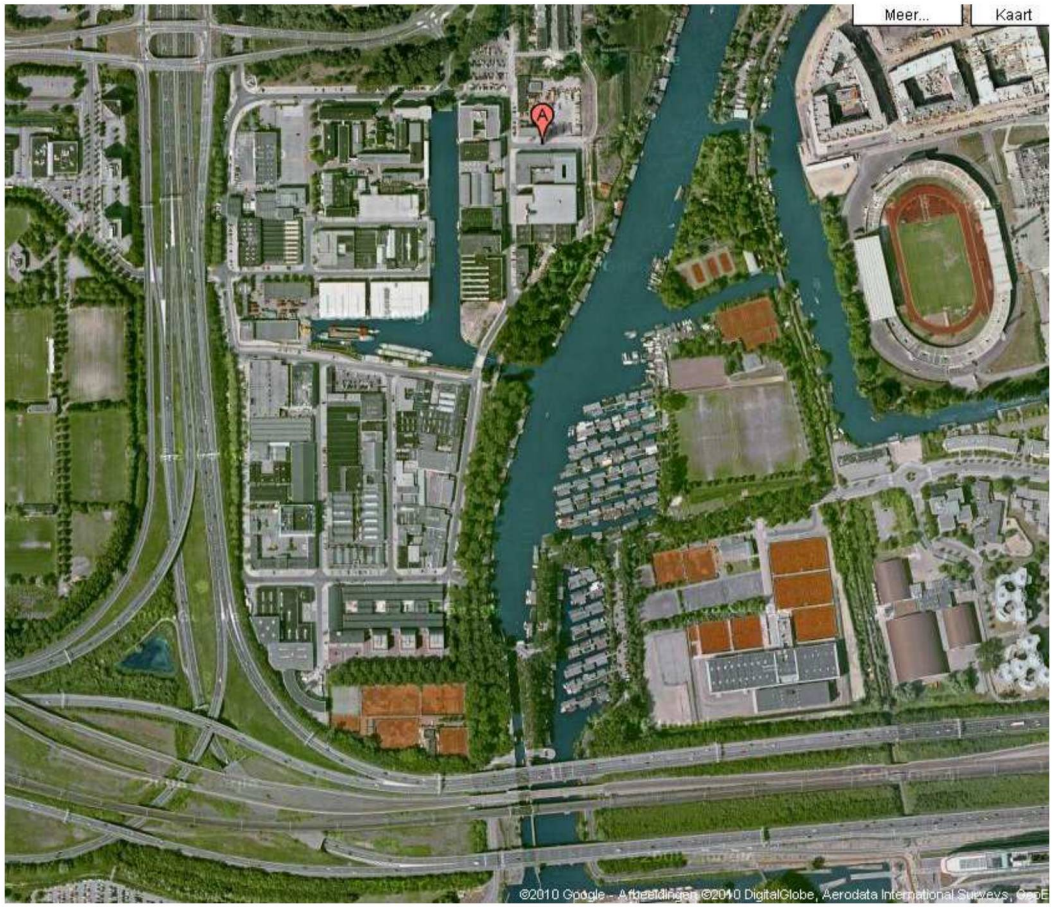
Berekening canonverhoging

Canonverhoging bij wijziging bestemming / bebouwing:

- Formule vastgesteld door B&W:
  Nieuwe canon = oude canon + canonpercentage x (grondwaarde nieuw -/- grondwaarde oud)

- Als canon afgekocht is, moet canonverhoging ook afgekocht worden
- Als grondwaarde daalt, blijft canon ongewijzigd
- Canon kan niet hoger worden, dan bij fictieve nieuwe uitgifte

Tijd voor de praktijk: De Schinkel



Herbestemming van bedrijf naar kantoor

Functie	Bedrijfshal	Kantoor
m² bvo	1.000	1.000
BAR	8%	7,5%
vvo/bvo	90%	85%
Huurprijs	€ 100 per vvo	€ 160 per vvo
Stichtingskosten	€ 1.000	€ 1.500
Commerciële waarde	€ 1.120.000	€ 1.813.333
Grondwaarde ex btw.	€ 125.000	€ 313.333
Grondwaarde per m² **kavel**	€ 125,-	
Grondwaarde per m² **bvo**		€ 313,-

Voorbeeld berekening

- Recht met bestemming bedrijfsruimte van 1.000 m²
- Canon € 5.000,- per jaar
- Wordt gewijzigd in kantoor

- Grondpr. bedrijf € 125,- per m², kantoor € 313,- per m²
- Canonpercentage 4,5%

Nieuwe canon =

€ 5000,- + (€ 313,- -/- € 125,-) x 1000 m² x 4,5% =

€ 5.000 + € 188.000 x 4,5% = € 13.460,-

  – *Canon fictieve nieuwe uitgifte = 1000 m² x € 313 x 4,5% = € 14.085,-*

Herontwikkeling van bedrijf naar kantoor

Functie	Bedrijfshal	Kantoor
m² bvo	1.000	4.000
BAR	8%	7,5%
vvo/bvo	90%	85%
Huurprijs	€ 100 per vvo	€ 160 per vvo
Stichtingskosten	€ 1.000	€ 1.500
Commerciële waarde	€ 1.120.000	€ 7.253.333
Grondwaarde ex btw.	€ 125.000	€ 1.253.333
Grondwaarde per m² **kavel**	€ 125,-	
Grondwaarde per m² **bvo**		€ 313,-

Verschil bestaande t.o.v. nieuwe erfpacht

- Gemeente levert geen bouwrijpe grond
  - Erfpachter draagt zelf eventuele kosten voor sloop en bouwrijp maken
- Bestaande contractrelatie
  - Verplichte winkelnering
  - Eenzijdige waardering door gemeente
- Gebonden omstandigheden
  - Residuele grondprijs is gebaseerd op nieuwbouw
  - Marktwaarde bestaande bouw per m2 is lager, omdat bebouwing niet meer up-to-date is
  - Bestaande bouw is niet vrij opleverbaar i.v.m. gebruik

Depreciatie

Sinds jaren ’90:

- Depreciatie voor bestaande erfpacht met factor tot 0,60
  → canonstijging = grondwaardestijging x 0,60

- Echter: depreciatie geldt niet voor grote wijzigingen
- Depreciatie geldt alleen bij grondwaardestijging < 150% en uitbreidingen < 2.500 m2
- Bij grote wijzigingen: depreciatie mogelijk voor de sloopkosten (maatwerk)

Verloop depreciatiefactor in de tijd

Jaar na uitgifte	factor
0-5	1,00
6	0,96
7	0,92
8	0,88
9	0,84
10	0,80

Jaar na uitgifte	factor
11	0,76
12	0,72
13	0,68
14	0,64
≥15	0,60

Toepassing van depreciatie

- Gemeente gebruikt depreciatiefactor dus, om *nieuwbouwgrondprijzen* te herleiden naar *grondprijzen bestaande bouw*

Toepassing bij:

- Wijziging bestemming of bebouwing
- Canonherziening einde tijdvak
  - Door de gemeente
  - Door drie taxateurs
- Herontwikkeling (Vervroegde herziening)

Depreciatie en tussentijdse wijziging

Wijziging bestemming / bebouwing en
Vervroegde herziening:

- Bestaande contractsrelatie
  - Eenzijdige waardering door gemeente
- Gemeente levert géén bouwrijpe grond
  - Erfpachter moet zelf slopen en/of bouwrijp maken
- Gemeente rekent residuele nieuwbouwgrondprijs voor bestaande erfpacht

→Toepassing depreciatiefactor

Depreciatie bij CHET door gemeente

Gemeente doet CHET-aanbieding aan erfpachter
o.b.v. residuele nieuwbouwprijs

- Bestaande contractsrelatie
  - Eenzijdige waardering door gemeente
- Gemeente levert géén bouwrijpe grond
  - Erfpachter maakt ook geen grond- of sloopkosten
- Gemeente rekent residuele nieuwbouwgrondprijs voor bestaande erfpacht

→Toepassing depreciatiefactor

Depreciatie bij CHET door taxatie

Drie taxateurs taxeren grond en stellen canon vast

- Bestaande contractsrelatie
  - Maar geen eenzijdige waardering door gemeente
- Gemeente levert géén bouwrijpe grond
  - Erfpachter maakt ook geen grond- of sloopkosten
- Welke basis gebruikt u bij berekenen van grondwaarde?
  - Nieuwbouwgrondprijzen?
  - Markwaarden van bestaande bouw op eigen grond?
  - Markwaarden van bestaande bouw op erfpacht?

- Is toepassing depreciatie dan logisch?

Is depreciatiefactor altijd 0,60?

- Gemeente hanteert bij wijzigingen 0,60 tot 1,00, afh. van:
  - Ouderdom erfpachtrecht
  - Omvang van de wijziging
  - Te maken kosten voor slopen en bouwrijpmaken
- om *nieuwbouwgrondprijzen* te herleiden naar *grondprijzen bestaande bouw*

- Idem voor CHET door gemeente (ook nieuwbouwprijzen)

Vragen?

Pauze tot 15:00 uur

[redacted]

Hoofd Juridische Zaken &

[redacted]

Juridische Zaken

NLVE (Nederlandse Landelijke Vereniging van Erfpachters)

[redacted]

Senior Juridisch Beleidsmedewerker Bureau Erfpacht

Gegevens geleverd door OGA bij taxatierapporten

[redacted]

MVA

Hoe gaat de MVA om met de NLVE uitspraak?

Panel

[redacted] (Vastgoedadvisering)
[redacted] (Vastgoedadvisering)
[redacted](Juridische Zaken)
[redacted] (afdeling Verwerving & Beheer) en
[redacted](MVA)

Einde

www.erfpacht.amsterdam