Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Adviescommissie grondwaarde woningen op erfpacht
Van	Bureau Erfpacht
Kopie aan	-
Datum	4 maart 2014
Kenmerk	2014-2632
Onderwerp	10 voorbeelden canon herziening einde tijdvak

Hieronder staat tien voorbeelden van een canonherziening procedure einde tijdvak (CHET) kort weergegeven. Omdat er relatief weinig recente CHET-dossiers zijn waarbij er zowel een gemeentelijke aanbieding is als een extern oordeel beperken de voorbeelden zich tot de stadsdelen Zuid, Oost en West.

Inhoud

1. Korte toelichting op de procedure (1. gemeentelijke aanbieding, 2. externe procedure)
2. Beschrijving 10 voorbeelden (inclusief gehanteerde parameters, marktwaarden, stichtingskosten, grondquote, depreciatie, canonpercentage, andere afslagen, andere parameters)

1. Korte toelichting op de procedure

Drie à vier jaar voor het einde van het tijdvak doet de gemeente een aanbieding voor de vaststelling van de nieuwe canon in een volgend tijdvak wanneer op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn. Bij oudere bepalingen wordt direct een commissie van drie externen aangewezen om de canon te bepalen.

Wanneer de gemeente een aanbieding heeft gedaan, heeft de erfpachter de keuze om de gemeentelijke aanbieding te accepteren of de canon vast te laten stellen door een externen-commissie. De commissie bestaat uit één externe die aangewezen wordt door de gemeente en één externe die wordt aangewezen door de erfpachter. Gezamenlijk benoemen de twee externen een derde externe. De externen-commissie stelt een taxatierapport op dat geldt als bindend advies. De gemeente en de erfpachter zijn dus gebonden aan dit taxatierapport. Ook wanneer de gemeente geen aanbieding heeft gedaan, zoals in het geval van oudere Algemene Bepalingen, is het oordeel van de drie externen bindend.

In enkele juridische procedures hebben erfpachters het taxatierapport van de externen aangevochten. De rechter toets het rapport dan marginaal. De rechter heeft in verschillende procedures rapporten vernietigd op grond van geen of te weinig onderbouwing en omdat er geen “hoor en wederhoor” was toegepast. Dit heeft ertoe

geleid dat deskundigen meer onderbouwing leveren en tegenwoordig wel “hoor en wederhoor” toepassen. Over de hoogte van de nieuwe canon heeft de rechter geen uitspraken gedaan.

Gemeentelijke aanbieding
De gemeentelijke aanbieding wordt vastgesteld op basis van het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam. De gemeente hanteert een genormeerd residueel systeem. Waarbij de verkoopprijzen (en bij een laag aantal verkopen ook de vraagprijzen gecorrigeerd met een percentage voor het onderhandelingsresultaat) uit een buurt en genormeerde stichtingskosten (uitgangspunt een hoog stichtingskostenniveau voor alle woningen) gebruikt worden. Alles wordt, in het geval van woningen, per m² gebruiksoppervlak berekent. De m² van de woning staan doorgaans in de splitsingsakte en dit gegeven wordt gebruikt voor de bepaling van de grondwaarde.
De residuele grondwaarde wordt vervolgens gedeprecieerd met een factor van 0,75 (tot 2012 was dit 0,6). De depreciatiefactor wordt toegepast omdat 1) het geen bouwrijpe grond (meer) is en de grondwaarden daar wel op gebaseerd zijn en 2) een bestaand contract wordt voortgezet waarbij de erfpachter min of meer voor een voldongen feit wordt geplaatst, namelijk meestal een aanmerkelijk hogere canon. Afzien van het erfpachtrecht is eigenlijk geen reële keuze want dit heeft nogal veel consequenties voor een particulier. (Dit laatste argument van de depreciatiefactor komt overigens te vervallen in de nieuwe voorstellen omdat koop van het erfpachtrecht en canonherziening samen zullen vallen waardoor de potentiële erfpachter niet voor een voldongen feit wordt geplaatst.)

Externe procedure
De werkwijze van de externe verschilt per erfpachtrecht. Doorgaans bepalen de externen de marktwaarde van de woning (op basis van marktreferenties). Vervolgens verminderen ze deze of met de herbouwkosten waarin ook sloopkosten van monument zijn meegenomen of vermenigvuldigen ze de marktwaarde met een grondquote. Het residu wordt vervolgens gecorrigeerd omdat het gaat om een erfpachtrecht en vervolgens nog gedeprecieerd met 40%.
De externen gebruiken de actuele marktwaarde, gebaseerd op marktreferenties van de afgelopen jaren. Gedurende enige tijd hebben sommige externen de marktwaarde gecorrigeerd voor de gemiddelde woningwaarde-ontwikkeling gedurende de afgelopen 25 jaar (zonder rekening te houden met geldontwaarding). Omdat deze keuze niet goed kon worden onderbouwd, zijn zij daar inmiddels weer van afgestapt.
Externen meten over het algemeen zelf de oppervlakte van de woning en gaan dus niet uit van de splitsingsakte. Dit levert vaak al een verschil tussen de gemeentelijke aanbieding en de externen (externen gaan meestal uit van meer m²).

2. Beschrijving 10 voorbeelden

1. [redacted] (stadsdeel Zuid, buurt K49, dossiernr [redacted])
Einde tijdvak: 15-4-2013

Aanbieding gemeente (09-04-2010)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon

€ 4.300	€ 2.627	€ 1.673	122 m² gbo	40 %	€ 122.464,00	3,89 %	€ 4764,00

- uitgangspunt gemeente VON-prijs woning: € 524.600

Berekening externen (05-07-2012) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondprijs	Grondquote	Correctie erfpacht –eigengrond	Depreciatie	Canon-percentage	Canon
€ 207.531,00	€ 56.100,00	45%	-20,28 %	40%	3,43 %	€ 1.924,00

- externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 469.000,00.
- geen oppervlakte bekend bij rapport externe

2. 5.1.2e *(stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr.* 5.1.2e *)*
Einde tijdvak: 31-10-2013

Aanbieding gemeente (15-10-2010)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2223	€ 777	75 m² gbo	40 %	€ 34.965	3,48 %	€ 1.217,00

Berekening externen (13-09-2013) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouwkosten	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 305.000,00	€ 213.099,00	40 %	-32,83 %	€ 31.125,00	2,73 %	€ 849,00

- Let op: externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- Oppervlak volgens externe 100 m² gbo (prijs per m² p.p. 2013: € 3.050)

3. 5.1.2e *(stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr.* 5.1.2e *)*
Einde tijdvak: 15-6-2014

Aanbieding gemeente (21-03-2011)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2.209	€ 791	130 m² gbo	25 %	€ 77.123,00	3,04 %	€ 2.345,00

Berekening externen (03-06-2013) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouwkosten	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 318.250,00	€ 205.559,00	40 %	-32,58 %	€ 38.306,00	2,74 %	€ 1.050,00

- Let op: externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- Oppervlakte 95 m² gbo (prijs per m² p.p. 2013: € 3.350)

4. 5.1.2e (stadsdeel Oost, buurt M55m, dossiernr. 5.1.2e)
Einde tijdvak: 15-11-2013

Aanbieding gemeente (20-10-2010)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.350	€ 2.332	€ 1.018	49 m² gbo	40 %	€ 29.929,00	3,48 %	€ 1.042,00

Berekening externen (30-11-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 99.939,88	39,56 %	40 %	-21,81 %	€ 23.750,00	3,28 %	€ 779,00

- NB externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 240.000,00.
- Woonoppervlakte 75 m² (prijs per m² p.p. 2011: € 3.200)

5. 5.1.2e (stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr. 5.1.2e
Einde tijdvak: 30-11-2013

Aanbieding gemeente (16 januari 2012)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2209	€ 791	48 m² gbo	25 %	€ 28.476,00	3,31 %	€ 943,00

- uitgangspunt gemeente VON-prijs woning: € 144.000

Berekening externen (6-11-2012) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 63.206,00	39,00 %	40 %	-19,32 %	€ 15.000,00	3,47 %	€ 521,00

- NB externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 155.000,00.
- geen oppervlak bekend bij het externe rapport

6. 5.1.2e (stadsdeel Wes, buurt E38e, dossiernr. 5.1.2e
Einde tijdvak: 15-7-2014

Aanbieding gemeente (19-04-2011)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2.209	€ 791	48 m² gbo	25 %	€ 28.476,00	3,64 %	€ 1.037,00

Berekening externen (05-07-2013) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouwkosten	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 180.900,00	€ 111.356,00	40 %	-32,63 %	€ 23.623,00	2,74 %	€ 647,00

- Let op: externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- Oppervlak volgens externe 54 m² gbo (prijs per m² p.p. 2013: € 3.350)

7. [redacted] *(stadsdeel Zuid, buurt K54c, dossiernr.* [redacted] *)*
Einde tijdvak: 31-5-2012

Aanbieding gemeente (27-02-2009)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.700	€ 2.405	€ 1.295	40 m² gbo	40 %	€ 31.080,00	4,56 %	€ 1.417,00

Berekening externen (01-05-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde, 25 jaar	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Oppervlak	Canon-percentage	Canon
€ 97.866,99	39,58 %	40 %	-19,32 %	€ 23.000,00	54 m² GO	3,55 %	€ 816,94

- NB externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 240.000,00.
- Externe hanteren oppervlakte van 54 m² gbo (prijs per m² p.p. 2011: € 4.444)

8. [redacted] *(Stadsdeel West, buurt E37c, dossiernr.* [redacted] *)*
Einde tijdvak: 15-8-2014

Aanbieding gemeente (16-05-2011)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.000	€ 2.209	€ 791	59 m² gbo	25 %	€ 35.002,00	3,64 %	€ 1.274,00

Berekening externen (datum rapport onbekend) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Marktwaarde nieuwbouw eigen grond	Herbouwkosten	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 182.850,00	€ 114.680,00	40 %	-32,58 %	€ 23.172,00	2,74 %	€ 635,00

- externen trekken tevens de BTW af van de residuele grondwaarde
- gebruiksoppervlak volgens externe 53 m² gbo (prijs per m² p.p. 2011: € 3.450)

9. [redacted] *(stadsdeel Zuid, buurt K49f, dossiernr.* [redacted] *)*
Einde tijdvak: 15-3-2013

Aanbieding gemeente (05-10-2010)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 4.300	€ 2.627	€ 1.673	91 m² gbo	40 %	€ 91.346,00	3,48 %	€ 3.179,00

- uitgangspunt gemeente VON-prijs woning: € 391.300

Berekening externen (21-10-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 232.310,76	48,36 %	40 %	-20,28 %	€ 67.500,00	3,43 %	€ 2315,25

- externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 525.000,00.
- geen oppervlak opgenomen in rapport deskundigen

10. [redacted] *stadsdeel Zuid, buurt K54c, dossiernr.* [redacted]

Einde tijdvak: 31-5-2012

Aanbieding gemeente (27-02-2009)

VON-prijs per m²	Stichtings-kosten per m²	Grondprijs per m²	Oppervlak	Depreciatie	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 3.700	€ 2.405	€ 1.295	59 m² gbo	40 %	€ 45.843,00	4,56 %	€ 2.090,00

Berekening externen (01-05-2011) (met referentie: kwartaal ten tijde van aanbieding)

Gemiddelde marktwaarde (25 jaar)	Grondquote	Depreciatie	Correctie erfpacht –eigengrond	Grondprijs	Canon-percentage	Canon
€ 103.983,68	39,22 %	40 %	-19,32 %	€ 24.500,00	3,55 %	€ 870,22

- externe hebben de huidige (t.t.v. taxatie) genormeerde marktwaarde vastgesteld op € 255.000,00.
- woonoppervlak volgens externe 75 m²(prijs per m² p.p. 2011: € 3.400)