Hoe wordt de waarde van erfpachtgrond berekend?

De gemeente Amsterdam hanteert de residuele grondwaardemethode om de grondwaarde van erfpachtgrond te berekenen.

Residuele grondwaardemethode

Residuele grondwaarde is de waarde die je overhoudt (het residu) nadat je de bouwkosten (ofwel stichtingskosten) hebt afgetrokken van de totale waarde van het object. De totale waarde is de grond + de bebouwing. Bij bestaande bouw is de marktwaarde het uitgangspunt voor de totale waarde van een object. Deze marktwaarde is gebaseerd op de verkoopprijzen waarvoor vergelijkbare objecten in dezelfde buurt worden verkocht. Voor nieuwbouw gaan we uit van de vrij-op-naamprijs (VON-prijs).

De berekening volgens de residuele grondwaardemethode werkt als volgt:
Je neemt de marktwaarde of VON-prijs van een object en je trekt daar de bouwkosten (ook wel stichtingskosten) vanaf. Het bedrag dat overblijft, is de grondwaarde.

Bestaande bouw:
Marktwaarde - bouwkosten = grondwaarde
Nieuwbouw:
VON-prijs - bouwkosten = grondwaarde

Voorbeeld:
Stel je koopt een eengezinswoning (nieuwbouw) met een gebruiksoppervlakte van 115 m².
De vrij-op-naam-prijs bedraagt € 368.000 (incl. btw).
De stichtingskosten bedragen € 1.642 per m² (incl. btw).

De berekening per m² volgens de residuele grondwaardemethode:
(€ 368.000 : 115 m²) - € 1.642 = € 1.558 per m² (incl. btw)

De grondwaarde van dit object bedraagt € 1.558 per m² (incl. btw)

Marktwaarde object

De marktwaarde van een object wordt berekend aan de hand van verkoopprijzen in een bepaalde buurt. De gemeente verzamelt ieder jaar de verkoopprijzen van woningen in elke buurt van Amsterdam. Hieruit wordt een gemiddelde berekend. Dat gemiddelde is de marktwaarde van een bepaald type huis in een bepaalde buurt.

Soms is er te weinig informatie om voor een bepaalde buurt de marktwaarde van de woningen te berekenen . In dat geval berekent de gemeente de marktwaarde en grondprijs op individueel niveau.

- Buurtcodetabellen?

Stichtingskosten of bouwkosten

Om te bepalen wat de stichtingskosten of bouwkosten zijn van een woning, gebruikt de gemeente referentiemodellen. Dit zijn modellen waarin de gemiddelde bouwkosten zijn opgenomen van

vastgoed in Amsterdam. De gegevens om deze gemiddelden te berekenen komen van een extern (onafhankelijk) bouwkostenbureau. Ieder jaar wordt opnieuw gecontroleerd of de gegevens nog steeds actueel zijn en overeenkomen met wat er daadwerkelijk gebouwd wordt.

Voor nieuwbouw zijn er 15 referentiemodellen voor verschillende type woningen. Voor bestaande woningen zijn twee referentiemodellen van toepassing, één voor eengezinswoningen en één voor meergezinswoningen.

- Referentiemodellen nieuwbouw
- Referentiemodellen bestaande bouw

Herbouwwaarde en veroudering

Bij bestaande bouw wordt ook wel gesproken over de herbouwwaarde van het pand, in plaats van stichtingskosten of bouwkosten. De herbouwwaarde heeft betrekking op de kosten die gemaakt zouden moeten worden om het pand opnieuw te bouwen. In de herbouwwaarde wordt ook rekening gehouden met de veroudering van het pand. De herbouwwaarde van een bestaand pand kan vanwege de veroudering lager liggen dan de stichtingskosten of bouwkosten van nieuwbouw.

Commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed wordt meestal verhuurd. De grondwaarde voor commercieel vastgoed wordt daarom berekend aan de hand van de huurprijs en het bruto aanvangsrendement (BAR) die op een project/locatie van toepassing zijn. Deze methode heet de BAR-methode.

Eerst reken je de huurprijs uit aan de hand van een vormfactor (=???). Vervolgens bereken je de beleggingswaarde op basis van het bruto aanvangsrendement. Ten slotte de grondwaarde.

1. Huurprijs = huurprijs x vormfactor
2. Beleggingswaarde = huurprijs : bruto aanvangsrendement (BAR)
3. Grondprijs = beleggingswaarde - stichtingskosten

Voorbeeld:
Stel je koopt een kantoorruimte van 5.000 m²
De huurprijs is € 180 per m²
De vormfactor bedraagt 84%.
Het bruto aanvangsrendement (BAR) voor deze bestemming op deze locatie is 7,75%.
De stichtingskosten bedragen € 1.595 per m² (ex.btw)

De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:
De commerciële waarde is € 180 per m² * 0,84)/7,75% = € 1.951 per m².
De grondprijs is € 1.951 - € 1.595 = € 356 per m²

De grondwaarde van dit object bedraagt € 356 per m² (ex.btw)