Gemeente Amsterdam

De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

CONCEPT
onder embargo tot ~~5~~ X ~~januari~~ X 2017

Samenvatting

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Er zijn nu zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke als voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend recht van erfpacht.

In deze situaties is het nodig om de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1985 en 1998 voor woningcorporaties is dit beleid niet van toepassing.

De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode of op basis van vaste of minimale grondwaarden. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. Dit noemen we depreciatie en is 10%. De depreciatie wordt toegepast bij de grondwaardebepaling bij einde tijdvak en op de grondwaarde van de nieuwe bestemming bij een bestemmingswijziging. Bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt in feite de canonherziening (voor de laatste keer) vroegtijdig vastgelegd en daarom is ook bij overstap de depreciatie van 10% van toepassing. Daarnaast is bij overstap bij wonen de overstappremie van 25% van toepassing

Opmerking [BSt1]: Het is de vraag over de overstappremie in dit stuk moet. Hij maakt onderdeel uit van de Overstapregeling.

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Zowel het bestemmingsplan (publiekrecht) als de erfpacht (privaatrecht) bepalen de toegestane bestemming.

Grondwaardebepaling bij wonen
In het voorliggende beleid wordt, in lijn met het advies van de Grondwaardecommissie, een systeem geïntroduceerd waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning de grondwaarde wordt bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende

erfpachtrechten toegepast. Voor de bestemming wonen wordt de grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. Op deze grondwaarde wordt vervolgens nog een depreciatie toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. Daarnaast wordt een maximale buurstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.

De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald door de herbouwwaarde te bepalen. Hieronder wordt de herbouwwaarde toegelicht.

Herbouwwaarde woningen

De herbouwwaarde is gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. Bij de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en van hedendaagse constructies. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van hedendaagse nieuwbouw ~~te verminderen met de kosten van de fundering en~~ te vermeerderen met de kosten van het ~~tot op de fundering~~ slopen van het pand. De bouwkostenberekeningen zijn gebaseerd op een actueel prijspeil. Het prijspeil van de herbouwkosten is vervolgens gecorrigeerd naar het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten (exclusief grondkosten). De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en de waarde van de opstal. Bij duurdere woningen zijn de herbouwkosten over het algemeen hoger. Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² ~~worden~~ is in de herbouwkosten ~~gecorrigeerd~~ een toeslag opgenomen voor kwaliteit.

De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om de herbouwwaarde te corrigeren met een verouderingsfactor. Deze factor moet de herbouwwaarde corrigeren voor populariteit en ouderdom. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de WOZ-waarde maar zouden de grondwaarde niet moeten beïnvloeden. Er is echter geen verouderingsfactor beschikbaar die aansluit op de Amsterdamse situatie. Daarom heeft de gemeente er voor gekozen geen verouderingsfactor toe te passen. Consequentie hiervan is dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

Grondwaardebepaling voor niet-wonen

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. Met veroudering wordt dan ook geen rekening gehouden. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij rekening houdend met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan). Voor alle bestemmingen op het perceel, ook de parkeerplaatsen op maaiveld en het onbebouwd terrein, wordt een afzonderlijke grondwaarde bepaald zolang deze een zelfstandig economische waarde kennen.

Opmerking [SA|R2]: Naar parkeren bij woningen wordt nog specifiek gekeken aangezien niet-wonen niet meer kan overstappen

De grondwaarde voor sociaal-maatschappelijke bestemmingen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden.

Voor elke niet-woon bestemming is een minimale grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak van toepassing. Voor parkeren geldt een minimum grondwaarde van € 2.208 per parkeerplaats. Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak. Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen is een vaste grondwaarde van toepassing van € 2.208 per bron. Op de grondwaarde kan nog een depreciatiefactor van toepassing zijn.

Opstalwaarde voor niet-wonen

Bij niet-wonen wordt uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. Bij niet-woonbestemmingen zijn voor de veel voorkomende verschijningsvormen de nieuwbouwkosten in nieuwbouwkwaliteit bepaald. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil omdat de vastgoedwaarde ook wordt gebaseerd op een actueel prijspeil.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.

Bepaling van canon en afkoopsom

De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en de afkoopsommen zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van de bebouwing en/of de bestemming. Tevens wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak. De afkoopsom volgt uit de canon.

Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is momenteel 2,39%. Dit canonpercentage is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn. Het canonpercentage voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn, wordt elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente.

De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (het tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend). De netto contante waarde van een opbrengst stroom is een berekening waarbij rekening wordt gehouden dat een bedrag nu niet gelijk is aan een gelijk bedrag over een jaar. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte ~~of overstap~~ in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Inhoud

Begrippen

- **Afkoop** – het door de erfpachter in één keer vooruitbetalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor de in de notariële akte vastgelegde bestemming en het in de notariële akte vastgelegde toegestane gebruik. De looptijd is bij voortdurende erfpacht gelijk aan de looptijd van het tijdvak (meestal vijftig jaar) en bij eeuwigdurende erfpacht gelijk aan de eeuwigheid.
- **Buurtquote** – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes in een buurt waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurt berekend kan worden..
- **Buurtstraatquote** – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes in een buurtstraat, waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurtstraat berekend kan worden, waarbij de buurtstraatquote ~~is gemaximeerd op~~minimaal 5% en maximaal 49% is~~.~~
- **Canon** – het bedrag dat de erfpachter periodiek aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht. Afhankelijk van wat is overeengekomen, wordt de canon aangepast aan de inflatie.
- **Depreciatie** – een afwaardering van de residueel berekende grondwaarde.
- **Eeuwigdurende erfpacht** – erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.
- **Erfpacht** – een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van de grond en de daarop aanwezige opstallen, welke eigendom zijn van een ander, in dit geval de gemeente.
- **Erfpachtgrondwaarde** – de waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld waarbij is rekening gehouden met de in de erfpachtakte opgenomen beperkingen, bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.
- **Functionele grondwaardepolitiek** – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waardebepaling van de grond.
- **Grondquote** – de grondquote is het deel van de vastgoedwaarde dat aan de grond wordt toebedeeld.
- **Grondwaarde** – de economische waarde van een locatie waarbij geen rekening wordt gehouden met privaatrechtelijke beperkingen volgend uit het erfpachtrecht.
- **Grondwaardecommissie** – commissie die in opdracht van de gemeente een advies heeft uitgebracht over de canonbepaling bij de invoering bij van eeuwigdurende erfpacht.
- **Marktwaarde** – het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
- **Onbezwaarde waarde** – de waarde waarbij alleen rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet de privaatrechtelijke beperkingen.
- **Opstallen** – gebouwen en werken.
- **Opstalwaarde** – de vervangingswaarde van de opstallen, gecorrigeerd voor technische en economische slijtage.
- **Residuele grondwaarde methode** – methode waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door het verschil tussen de vastgoedwaarde en de opstalwaarde.
- **Vastgoedwaarde** – de marktwaarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.
- **Vervangingswaarde** – de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgegaan van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en van hedendaagse constructies.

- **Voortdurende erfpacht** – erfpacht waarbij aan het einde van iedere overeengekomen periode (tijdvak) de canon wordt herzien en nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter kunnen worden opgelegd. Het Amsterdamse voortdurende erfpachtstelsel kent tijdvakken van 50, 52, 75 of 77 jaar.
- **WOZ-waarde** – de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente opnieuw vastgesteld.

1. Inleiding

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. De gemeente voert dit beleid al meer dan honderd jaar: uitgifte in erfpacht is regel en verkoop in vol eigendom de uitzondering.

In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft, maar is opgedeeld in tijdvakken. Bij de start van elk tijdvak wordt de canon herzien. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent.

Er zijn nu zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Daarnaast is er nog een aantal tijdelijke erfpachtrechten. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke als voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht is het beleid 'Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht' van toepassing zoals deze op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Bestaande erfpachtrechten kunnen wijzigen. Onder meer bij een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding. Bij wijzigingen is het nodig om de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document.

Het college van burgemeester en wethouders heeft zich in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht laten adviseren door de Grondwaardecommissie over de bepaling van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht. De Grondwaardecommissie, bestaande uit de professoren Berkhout, Eichholtz en Brounen, heeft op 18 juni 2015 haar rapport "Schoon Schip" opgeleverd. Het voorliggende beleid is een uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie.

Met het onderhavige beleid komt het grondprijsbeleid voor bestaande voortdurende erfpachtrechten dat tot nu toe van kracht was, te vervallen. Voor bestaande voortdurende erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' was tot op heden een grondprijslijst per buurt van toepassing die onderscheid maakte tussen meergezins- en eengezinswoningen en tussen koop- en huurwoningen. Door het vervallen van die "grondprijslijst" en het toepassen van onderhavig beleid op zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht is de grondslag voor de bepaling van de canon in beide systemen gelijk.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 voor woningcorporaties is dit beleid niet van toepassing. Bij wijzigingen van die rechten wordt niet uitgegaan van de erfpachtgrondwaarde zoals in dit document beschreven. Deze notitie gaat over (wijzigingen van) erfpachtrechten met de AB1915, AB1934, AB1937, AB1955, AB1966, AB1994, de AB2000 en de AB2016.

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de algemene uitgangspunten voor de bepaling van de waarde van de grond. In hoofdstuk drie wordt ingezoomd op de bepaling van de opstalwaarde. Vervolgens wordt afzonderlijk ingegaan op de bijzonderheden van grondwaardebepaling voor woningen (hoofdstuk 4) en niet-woningen (hoofdstuk 5). Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aangegeven op welke wijze de canon en afkoopsom op basis van de grondwaarde worden bepaald.

2. Bepaling van de grondwaarde

Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht moet de grondwaarde worden vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt eerst het begrip grondwaarde toegelicht. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode (paragraaf 2.2) of op basis van vaste of minimale grondwaarden (paragraaf 2.3). De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen. Deze zogenaamde depreciatie van de grondwaarde wordt in paragraaf 2.4 toegelicht.

2.1. De grondwaarde

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. Dit is per definitie voor elke locatie uniek. De waarde van grond is niet stabiel in de tijd. Het aanbod aan vastgoed op een locatie staat grotendeels vast en de marktvraag wisselt sterk.

De grondwaarde is afhankelijk van de volgende vier factoren:

1. de (toegestane) bestemming, inclusief gebruik- en bebouwingsmogelijkheden;
2. de locatie;
3. het moment in de tijd;
4. fiscale aspecten.

Ad. 1 De toegestane bestemming

De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Zowel het bestemmingsplan (publiekrecht) als de erfpacht (privaatrecht) bepalen de toegestane bestemming.
Een kantoor heeft bijvoorbeeld een ander opbrengst- en kostenniveau dan een woning. En de grondwaarde van een perceel is doorgaans hoger naarmate er een groter volume op mag worden gerealiseerd.

Ad. 2 Locatie

De locatie heeft ook een groot effect op de grondwaarde. De locatie heeft voornamelijk invloed op het opbrengstniveau, afhankelijk van de bestemming, en in mindere mate op het kostenniveau om het vastgoed te realiseren en onderhouden. Een kantoor op de Zuidas heeft een hogere waarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten bij een gelijk kwaliteitsniveau ongeveer gelijk zijn. Hierdoor kunnen de grondwaardes van een zelfde bestemming op verschillende locaties fors van elkaar afwijken.

Ad. 3 Het moment in de tijd

De vraag naar vastgoed wisselt afhankelijk van de economische ontwikkeling. In tijden van economische achteruitgang neemt de vraag naar vastgoed doorgaans af, terwijl in economisch betere tijden de vraag doorgaans toeneemt. In hoeverre de vraag reageert op de actuele economische ontwikkeling is vaak ook afhankelijk van de bestemming, de locatie en maatschappelijke ontwikkelingen.

Ad. 4 Fiscale aspecten

Overdrachtsbelasting:
Bij leveringen van vastgoed moet doorgaans overdrachtsbelasting worden betaald. Deze belasting beïnvloedt daarmee de vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.

Inkomstenbelasting:
Eigenaar-bewoners mogen de canon en – onder voorwaarden – hypotheekrente aftrekken voor de inkomstenbelasting. Deze belastingen of vrijstelling van belastingen beïnvloeden daarmee direct of indirect de Vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.

2.2. Residuele methode

Amsterdam bepaalt voor (bestaande) erfpachtrechten de grondwaarde op basis van de *'residuele methode'.* Deze methode betekent dat de vastgoedwaarde wordt verminderd met de opstalwaarde. Wat overblijft (het residu) is de waarde die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven.

Amsterdam voert een functionele en residuele grondwaardepolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 wordt per hoofdbestemming beschreven hoe de grondwaarde wordt bepaald.

2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste erfpachtgrondwaarden. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing is. Voor deze segmenten is een residuele grondwaardebepaling lastig omdat het vastgoed geen objectief te bepalen waarde kent of een lage economische waarde waardoor de residuele grondwaardeberekening op nul of lager zou uitkomen.

Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve erfpachtgrondwaarde. De minimale en vaste erfpachtgrondwaarden worden jaarlijks aangepast met de inflatie.

2.4. Depreciatie van de grondwaarde

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:
1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend erfpachtrecht.

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd omschreven, wordt de erfpachtgrondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond gerelateerd aan de residuele grondwaarde. Omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een contractrelatie wordt de grondwaarde gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

Verschil eigen grond en erfpachtgrond
Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een waardeverschil omdat bij erfpacht over het algemeen beperkingen zijn waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin aan een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen verbonden zijn (die bij eigendom niet gelden) bepaalt het waardeverschil. Het gaat dan vooral om privaatrechtelijke beperkingen ten aanzien van de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte. Bij wijziging hiervan kan de canon worden herzien en het feit dat de canon in die situaties kan worden herzien heeft invloed op de waarde van het erfpachtrecht.

Met het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht wordt rekening gehouden bij de bepaling van de grondwaarde. Dit kan door een afslag te hanteren op de berekende grondwaarde. De afslag corrigeert de grondwaarde dan naar beneden. Als de referenties die zijn gebruikt voor de marktwaardebepaling al erfpacht (met gelijke beperkingen als het erfpachtrecht waarvoor de grondwaarde wordt bepaald) betroffen, is een afslag wegens erfpacht niet meer nodig. De grondwaarde waarin de beperkingen zijn verwerkt is de erfpachtgrondwaarde.

Depreciatie van de grondwaarde
Eind 2010 heeft het college besloten de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 (25% depreciatie). Deze depreciatiefactor is opgebouwd uit twee delen: een deel als vergoeding aan de erfpachter om te komen van bebouwde grond tot bouwrijpe grond (15%) en een deel als coulance wegens het bestaand erfpachtrecht (10%).

De onderbouwing van de depreciatiefactor wegens de bebouwde situatie komt voort uit het feit dat de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. In het oude beleid was de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten gerelateerd aan de grondwaarde voor bouwrijpe grond. De waarde van bebouwde en bouwrijpe grond zijn niet gelijk aan elkaar omdat er alleen sprake is van bouwrijpe grond na slopen van de opstallen. Het feit dat de grond bebouwd is, brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw te realiseren opstallen. De depreciatie hiervoor is vastgesteld op 15%.

Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren.

In onderhavig beleid is losgelaten om de waarde van bouwrijpe grond voor bestaande rechten te bepalen en wordt bij de waardebepaling aangehaakt bij de werkelijke situatie; de waarde van bebouwde grond. Sloopkosten zijn onderdeel van de herbouwwaarde in de waardebepaling van bebouwde grond. Om deze reden vervalt de onderbouwing voor de 15% in de depreciatie. De depreciatie wordt 10%, de bestaande contractrelatie is immers onverminderd van kracht. Met

deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugt.

Bij bestemmings- of oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie van 10% ook toegepast. Bij bestemmings / en oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie alleen op de nieuwe bestemming toegepast. Hierdoor is de aanvullende canon lager dan het waardeverschil tussen de oude en nieuwe bestemming.
Bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij wijzigingen van een erfpachtrecht wordt de grondwaarde met 10% gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is er geen bestaande contractrelatie die wordt voorgezet en is er geen grond voor de 10% depreciatie. Er is sprake van bebouwde grond maar bij de waardebepaling is hier al rekening mee gehouden. Bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend is er geen sprake meer van toepassing van depreciatie. Juridisch gezien wordt er geen bestaand erfpachtrecht voortgezet. Enige uitzondering die hierop wordt gemaakt zijn erfpachtrechten op Vicarie gronden. Deze rechten lopen af in 2053 of 2064. De gemeente zal voor wat betreft het bepalen van de canon voor een tussentijdse conversie deze rechten behandelen als ware het erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Dat betekent dat bij de aanbieding voor een nieuw erfpachtrecht er wel depreciatie van 10% zal worden toegepast. In het huidige beleid worden Vicarie-erfpachtrechten bij conversie gelijk behandeld als afgekochte (tot de einddatum) voortdurende erfpachtrechten en hiermee wijzigt het beleid voor Vicarie-erfpachtrechten per saldo dus niet.

Overstappremie
Conform de Overstapregeling 2017 wordt ~~B~~bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt op de erfpachtgrondwaarde voor woonbestemmingen een overstappremie van 25% toegepast.

3. Bepaling van de opstalwaarde

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de (residuele) grondwaarde wordt bepaald door de vastgoedwaarde te verminderen met de opstalwaarde. Dit hoofdstuk behandelt de wijze waarop de opstalwaarde voor wonen (paragraaf 3.1) en voor niet-wonen wordt bepaald (paragraaf 3.2).

3.1. Opstalwaarde voor wonen

De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald aan de hand van de herbouwwaarde.
De herbouwwaarde is gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. De kosten hiervoor zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Bij de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en van hedendaagse constructies. De bouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van hedendaagse nieuwbouw ~~te verminderen met de kosten van de fundering en~~ te vermeerderen met de kosten van het ~~tot op de fundering~~ slopen van het pand. Bij het bepalen van sloopkosten zijn onder andere saneringskosten en asbestverwijdering buiten beschouwing gelaten. Deze kosten zijn namelijk (grond)vervuilingen aangebracht door de huidige erfpachter of een voorganger. Bij uitgifte was de grond immers geschikt voor gebruik. De bouwkostenberekeningen zijn gebaseerd op een actueel prijspeil en de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. Het prijspeil van de kosten voor wonen is middels indexatie gelijkgesteld aan het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde (zie hoofdstuk vier).

Voor de bepaling van de opstalwaarde worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woning- en gebouwtypen. Bij de bestemming wonen zijn de referenties gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling. Als per woningtype meerdere uitvoeringen mogelijk zijn dan wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs van die woningtypes. Zo zijn er bijvoorbeeld referenties voor hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen en bovenwoningen.

~~Het uitgangspunt voor de prijsbepaling is dat de woningen worden voorzien van een binneninrichting op basis van een gangbare opleveringskwaliteit voor woningen binnen de Amsterdamse nieuwbouw woningmarkt en voldoen aan het bouwbesluit. Het gaat hierbij dan over:~~

- ~~afwerkvloer, behangklare binnenwanden en plafond voorzien van spuitwerk;~~
- ~~volledige standaardinstallaties;~~
- ~~sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;~~
- ~~keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur.~~

~~Voor de warmte-installatie wordt uitgegaan van een traditionele aansluiting met CV-ketels.~~

<u>Oppervlakte woningen</u>
Kleine woningen hebben doorgaans per m² gebruiksoppervlak (go) een hogere opbrengst dan grote woningen, hier tegenover staat dat de kosten per m² go van een kleine woning ook hoger zijn dan van een grote woning. Daarom is er voor de kostenberekening uitgegaan van verschillende categorieën.
Zo zijn voor de meergezinswoning-bovenwoning de kosten uitgerekend voor woningen met een go van 30 t/m 180 m².

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten (exclusief grondkosten). De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

Locatie van de woning
Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. Voor extra kosten die het gevolg zijn van de bereikbaarheid of moeilijkheid van de locatie, wordt een toeslag gehanteerd voor verschillende locatiecategorieën. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS).

Kwaliteit van de opstal
De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en waarde van de opstal. De kwaliteit van de opstal is moeilijk te meten maar wordt, op advies van de Grondwaardecommissie, gebaseerd op de WOZ-waarde per m². Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² wordt ~~open~~ de herbouwkosten een toeslag ~~gecorrigeerd~~ toegepast wanneer de WOZ-waarde per m² ~~afwijkt~~ hoger is dan~~van~~ het niveau waarop de herbouwkosten zijn gebaseerd.

Veroudering
De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om de herbouwwaarde te corrigeren met een verouderingsfactor. Deze factor moet de herbouwwaarde corrigeren voor populariteit en ouderdom. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de WOZ-waarde maar zouden de grondwaarde niet moeten beïnvloeden. Er is echter geen verouderingsfactor beschikbaar die aansluit op de Amsterdamse situatie. Daarom heeft de gemeente er voor gekozen geen verouderingsfactor toe te passen. Consequentie hiervan is dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

In de bijlage is een uitgebreide toelichting opgenomen op de bepaling van de opstalwaarde voor wonen.

3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen

Bij niet-wonen wordt geen gebruik gemaakt van de verouderingsfactor. Bij niet-wonen wordt uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. Bij niet-woon bestemmingen zijn voor de veel voorkomende verschijningsvormen de nieuwbouwkosten in nieuwbouwkwaliteit bepaald. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil omdat de vastgoedwaarde ook een actueel prijspeil heeft (zie hoofdstuk 5).

Voor kantoren, bedrijven, horeca en winkels worden diverse referenties gehanteerd om de stichtingskosten te bepalen. Voor kantoren is daarbij een onderscheid gemaakt in verschillende gebouwhoogtes en kwaliteitsniveaus (van basiskwaliteit tot topkwaliteit). Voor de kantoren wordt

uitgegaan van volledige afbouw, inclusief installaties, exclusief kantoorinrichting. Voor bedrijfsruimte en winkelruimte wordt uitgegaan van een casco oplevering (aansluitingen tot de meterkast en benodigde inbouwvoorzieningen).

Ook voor parkeren wordt gebruik gemaakt van verschillende referenties. Er zijn referenties voor parkeren op maaiveld (niet overbouwd), parkeren op maaiveld en op de verdieping in een gebouw, half-verdiept parkeren en verdiept parkeren. Bij de overbouwde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van afgebouwde parkeergarages inclusief installaties. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen stallings- en openbare parkeerplaatsen.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.

4. Grondwaardebepaling bij wonen

In het voorliggende beleid wordt, in lijn met het advies van Grondwaardecommissie, een systeem geïntroduceerd waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning de grondwaarde wordt bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. In paragraaf 4.1 wordt de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote toegelicht. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 behandeld.

4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde

Voor bestemming wonen wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:

1. Voor de bepaling van de vastgoedwaarde wordt de WOZ-waarde gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:
   a) ~~——~~is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);
   b) is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie;
   c) ~~——~~is gebaseerd op bestemming(en) en oppervlakte die overeenstemmen met het erfpachtrecht;
   d) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ waarde.

   Praktisch betekent dit dat de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar wordt gebruikt. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar eerder (de waardepeildatum is altijd één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking). Hierop gelden twee uitzonderingen:
   - Voor erfpachtaanbiedingen ~~die in 2017 worden aangevraagd, waaronder aanbiedingen voor~~in het kader van de overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht die ~~voor~~tot en met 31-12-2019 worden aangevraagd ~~, geldt hierop een afwijking. Hier~~ wordt de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is;~~.~~
   - Voor overige erfpachtaanbiedingen die in 2017 worden aangevraagd wordt ook de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014.

   In het kader van ~~Voor~~ de overstap is eerder toegezegd de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2015 te gebruiken. Ten tijde van deze toezegging was dat de WOZ-beschikking van het voorgaande jaar. De uitwerking heeft meer tijd gekost dan voorzien. Het gebruik van de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 zou in het nadeel zijn van de erfpachter omdat de WOZ waarden inmiddels zijn gestegen. Het bestuur wil de vertraging niet aan de erfpachter doorrekenen en kiest er daarom voor ~~in 2017 nog~~om de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 bij bovenstaande uitzonderingen te blijven gebruiken. Dit kan voor de erfpachter nadelig uitvallen indien de WOZ waarde in belastingjaar 2016 is gedaald ten opzichte van belastingjaar 2015. In dat geval mag de erfpachter de lagere WOZ waarde van belastingjaar 2016 hanteren

2. De grondwaarde wordt bepaald door een percentage te nemen van de WOZ–waarde in de WOZ-beschikking van het belastingjaar een jaar eerder: de zogenaamde buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

~~2.~~3. Op de grondwaarde wordt een depreciatie toegepast (zie paragraaf 2.4) om te komen tot de erfpachtgrondwaarde;
~~3.~~4. In het kader van de Overstapregeling ~~kan er nogis~~ een overstappremie van 25% van toepassing ~~zijn~~. De overstapregeling is de regeling die de wijze van overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht beschrijft.

Op het moment dat de bestemming van het erfpachtrecht "huurwoning" is, dan moet de woning voor onbepaalde tijd als huurwoning worden geëxploiteerd. In dat geval stemt de bestemming van het erfpachtrecht niet overeen met de bestemming waarvan wordt uitgegaan bij de bepaling van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie vrij en leeg verkoopbaar. De huurbestemming heeft een drukkend effect op de vastgoedwaarde en daarmee op de grondwaarde. De marktwaarde van beleggershuurwoningen ligt lager dan de vrije verkoopwaarde van woningen. Om die reden wordt jaarlijks op basis van actuele marktinformatie bepaald met welke factor de WOZ-waarde wordt gecorrigeerd om tot de beleggingswaarde te komen. Door deze factor beleggingswaarde jaarlijks te actualiseren (net als de stichtingskosten) blijft de residuele grondwaarde voor huurwoningen in logische verhouding staan tot de residuele grondwaarde voor koopwoningen. Bij de bestemming huurwoningen wordt daarom de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald als hierboven beschreven (WOZ-waarde maal de buurtstraatquote) maar wordt de buurtstraatquote verlaagd met het percentageverschil tussen de beleggingswaardebeleggingswaarde en de ~~woz~~ WOZ-waarde. Hierbij is ook van toepassing dat de buurtstraatquote niet lager mag zijn dan 5%.

Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de actuele verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen gemiddeld genomen 95% is. Dat betekent dat de buurtstraatquote met 5% punt wordt verlaagd (waarbij de gecorrigeerde buurtstraatquote niet onder de 5% mag komen) en de uitkomst maal de WOZ-waarde is de grondwaarde van een woning met de (erfpacht)bestemming huurwoning.

Werkwijze als er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is
In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen WOZ-waarde beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen die recent zijn gebouwd en opgeleverd. Deze hebben geen WOZ-waarde of geen WOZ-waarde die is gebaseerd op een afgebouwd woning. Het is ook mogelijk dat de bestemming waar de WOZ-waarde vanuit gaat, de publiekrechtelijk vastgestelde bestemming, niet overeenstemt met de bestemming zoals deze is vastgelegd in de erfpachtakte. Wanneer een object wordt getransformeerd van bijvoorbeeld een kantoor naar wonen zijn er ook geen WOZ-waarden voor de bestemming wonen beschikbaar.
In deze gevallen zal Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van het object bepalen. Daarbij wordt vergeleken met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken of wordt er gecorrigeerd voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de WOZ-waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken.
Het is ook mogelijk dat er naast wonen nog een andere bestemming op het erfpachtrecht van toepassing is. De grondwaarde moet dan per bestemming worden bepaald op de wijze zoals beschreven in dit beleid.

4.2. Buurtstraatquote

Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in één buurt valt. Hiervoor is de buurtindeling gebruikt van Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten.

Berekening individuele grondquote

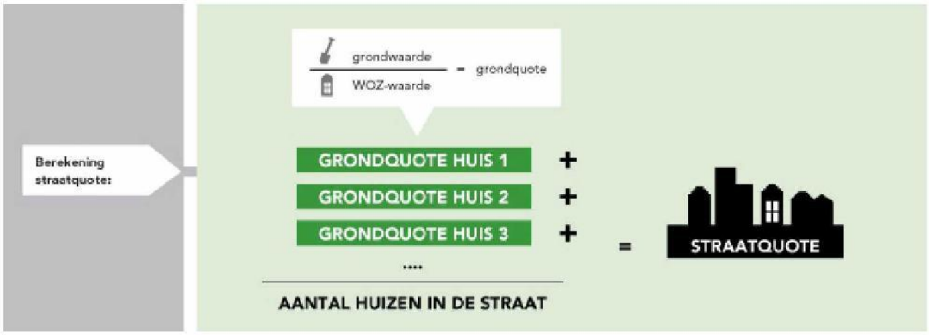
De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. Daarnaast wordt een maximale buurstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.

Opmerking [BSt3]: Nav alle vragen tijdens de inspraak is het wellicht handig hier wat extra tekst toe te voegen waarin uitgelegd wordt dat de BSQ residueel is, dat het een andere schrijfwijze voor WOZ minus (gemiddelde) opstalwaarde is en dan nog een beetje diplomatiek noemen dat het dus geen dubbel pakken is.

Opmerking [BSt4]: Klopt het dat de techniek hier net even anders is: mbt de ondergrens worden individuele quotes op 5% gezet en daarna gemiddeld in de BSQ en bij bovengrens wordt eerst gemiddeld in de bsq en dan afgetopt op 49%?



In onderstaande figuur staat deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.



De keuze voor de buurtstraatquote

De keuze voor de buurtstraatquote is gemaakt om de volgende redenen:

- Het is zo niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde te berekenen. Wanneer voor een representatief aantal woningen de opstalwaarde kan worden berekend, kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald. Als voor een woning de WOZ-waarde bekend is en de opstalwaarde niet (door een afwijkend woningtype of oppervlak), dan kan toch een grondwaarde worden bepaald.
- De buurtstraatquote doet recht aan de locatieverschillen. Ook op zeer korte afstand, binnen een buurt, kan een aanmerkelijk waardeverschil bestaan in de hoogte van de grondwaarde.

Bij de keuze voor een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld het rekenen met buurtquotes, zou het waardeverschil gedeeltelijk worden uitgemiddeld.

- Door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, wordt recht gedaan aan de verschillen die op buurtstraatniveau tussen woningen bestaan. Zo krijgt een woning met een mooi uitzicht en dakterras of een woning met een tuin een hogere grondwaarde doordat de WOZ-waarde per m² hoger is dan de WOZ-waarde van de woningen op de tussenverdiepingen. Individuele woningen krijgen door de quote een unieke grondwaarde.
- De methodiek is consequent. De WOZ-waarde is voor iedereen bekend en de erfpachter heeft daar bezwaar tegen kunnen maken. Gelijke woningtypes met een gelijk onderhoudsniveau hebben dezelfde opstalwaarde gekregen.

Rekenregels voor de buurtstraatquote

Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien:

- het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn;
- de kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².

De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend.

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als:

- de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraat meer dan € 150 lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat is meer dan € 150 per m² hoger dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan bovenstaande criteria, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. Voor elke buurt is naast de buurtstraatquote ook een buurtquote berekend. De buurtstraatquote wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurt is een individuele grondquote bekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurt is een individuele grondquote bekend.

Tenslotte is nog bepaald dat de buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote (indien deze beschikbaar is). Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote begrensd, afhankelijk van of de buurtstraatquote meer dan 5% naar onder of naar boven afwijkt. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen zijn namelijk moeilijk te verklaren in een buurt omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt.

Werkwijze als de buurtstraatquote niet bepaald kan worden

Voor nagenoeg alle woningen op erfpacht is een buurtstraatquote bekend. Voor minder dan 1.800 woningen op erfpacht kon geen buurtstraatquote worden bepaald. Deze woningen staan in straten of buurten met slechts enkele eengezins- of meergezinswoningen of voor de desbetreffende woningen in de straat of buurt is de herbouwwaarde niet bepaald. Dit laatste is het geval als het woningtype nauwelijks voorkomt in de stad.

Opmerking [SA|R5]: Getal nog updaten. Dit aantal is wat hoger geworden.

In deze uitzonderlijke gevallen bepaalt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een soortgelijke wijze als hierboven beschreven. Hierbij neemt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de volgende aspecten in overweging:

- de eventueel berekende buurtstraatquote, die (net) niet voldeed aan de hierboven gestelde criteria, maar wel berekend kon worden;
- de omliggende buurtstraatquotes van soortgelijke straten;
- het gemiddelde van de buurtstraatquotes in de buurt waar de buurtstraat ligt;
- de eventueel individueel berekende grondquote.

5. Grondwaardebepaling voor niet-wonen

Ook de grondwaarde van niet-wonen wordt residueel bepaald. Vanwege de diversiteit in functies en bouwvormen is de methode van de Grondwaardecommissie op basis van de WOZ-waarde vooralsnog minder geschikt. In dit hoofdstuk wordt de grondwaardebepaling van commercieel vastgoed (paragraaf 5.1), parkeren (paragraaf 5.2) en overige bestemmingen (paragraaf 5.3) verder uitgewerkt. In tegenstelling tot wonen is de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht niet van toepassing op niet-wonen. Uitzonderingen hierop zijn enkele vormen van parkeren.

5.1. Commercieel vastgoed

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.2). Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij rekening houdend met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

Stapsgewijs komt de residuele grondwaarde voor bestaande erfpacht als volgt tot stand:

1. Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme vastgoedwaarde bepaald. Bij de waardebepaling is de fictie nieuwbouw van toepassing omdat ook bij de bepaling van de opstalwaarde uitgegaan wordt van nieuwbouwkwaliteit.
2. Indien de bestemming van het erfpachtrecht is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan, en de waarde wordt er door beperkt, wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde vastgoedwaarde te verkrijgen. Op het moment dat de gebruikte referenties gelijke beperkingen kennen, is een afslag niet nodig.
3. Om de grondwaarde te bepalen, wordt de opstalwaarde (op basis van nieuwbouwkwaliteit) afgetrokken van de vastgoedwaarde. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de grondwaarde wordt bepaald, dan wordt de grondwaarde naar boven bijgesteld. ~~Dit is bijvoorbeeld het geval ten behoeve van een eeuwigdurend erfpachtrecht en er een vergelijking gemaakt wordt met vastgoedtransacties op basis van voortdurende erfpacht.~~
4. Conform paragraaf 2.4 wordt een depreciatiefactor toegepast op de grondwaarde om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

Voor alle bestemmingen op het perceel, ook de parkeerplaatsen op maaiveld en het onbebouwd terrein, wordt een afzonderlijke grondwaarde bepaald zolang deze een zelfstandig economische waarde kennen. De mate van bebouwing van het perceel, uitgedrukt in de Floor Area Ratio (FAR) of Floor Space Index (FSI), is daarbij niet van belang. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming wordt gerekend met de

relevante meeteenheid zodat bij de bepaling van de grondwaarde rekening wordt gehouden met de vloeroppervlakte die mag worden gerealiseerd.

Wanneer bestemmingen op een perceel geen zelfstandige economische waarde kennen, bijvoorbeeld in geval van parkeren bij een bedrijf op een bedrijventerrein, wordt de grondwaarde in principe op basis van de hoofdbestemming bepaald. De totale grondwaarde voor het perceel wordt dan bij een FSI van kleiner dan 1 berekend op basis van het aantal m² perceel en bij een FSI grote dan 1 over het aantal m² bruto vloeroppervlakte.

Opmerking [SA|R6]: Passage nog afstemmen met Grondprijsadvisering. De ideeën hierover zijn mogelijk wat gewijzigd

Voor elke niet-woon bestemming is een minimale grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak van toepassing. Na depreciatie is de uiteindelijke erfpachtgrondwaarde € 229 per m² bruto vloeroppervlak.

5.2. Parkeren

Opmerking [SA|R7]: Passage nog afstemmen met grondprijsadvisering aangezien niet-wonen niet mag overstappen. Zijn dit alle mogelijke varianten, Is de overstappremie ook van toepassing bij parkeren bij wonen etc.

Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondwaardebeleid is parkeren dan ook een aparte bestemming, waarvoor specifieke grondwaarden gelden. Alleen bij eengezinswoningen met parkeren op eigen erf of wanneer parkeren niet zelfstandig exploitabel is, wordt geen aparte grondwaarde berekend. De waarde van de parkeerplaats maakt daar onderdeel uit van de grondwaarde van de hoofdfunctie.

De grondwaarde van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald. De grondwaarde hangt onder meer af van:

- de bouwvorm: maaiveld, bebouwd, verdiept etc.;
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk dan wel beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm: koop, verhuur of uurtarieven.

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele grondwaarde van parkeren nihil of negatief. De gemeente Amsterdam hanteert een minimum grondwaarde voor parkeren van € 2.208 per parkeerplaats. Op deze prijs wordt nog de depreciatiefactor toegepast conform paragraaf 2.4.

Soms is de parkeerplaats een los erfpachtrecht maar staat deze wel vermeld op de WOZ-beschikking. In dat geval kan, wanneer de wijziging van de rechten tegelijk plaatsvindt, de buurtstraatquote voor wonen ook worden toegepast om de grondwaarde van de parkeerplaats te verkrijgen. De verhouding tussen de grondwaarde en de totale vastgoedwaarde wordt daarmee in feite gelijk gesteld aan die van wonen op de desbetreffende locatie en er wordt voorbijgegaan aan het feit dat de verhouding tussen de grondwaarde en de totale vastgoedwaarde bij parkeren doorgaans anders is dan bij wonen. Op deze manier wordt voorkomen dat er ingewikkelde grondwaardeberekeningen nodig zijn voor een enkele parkeerplaats bij een woning.

5.3. Overige bestemmingen

In Amsterdam is een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor vaak een bepaling van de grondwaarde noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. sociaal-maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medische bestemmingen;
2. nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten en windmolens.

Ad 1. Sociaal-maatschappelijke bestemmingen

De grondwaarde voor deze voorzieningen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer losgekoppeld van de zorg- of dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg hiervan is dat de overheid nu niet meer de enige aanbieder is van dit type vastgoed en dat de vastgoedexploitatie commerciëler is.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden. In sommige gevallen leidt marktwerking tot een commercieel winstgevende businesscase en is een residuele grondwaarde op zijn plaats. In veel gevallen is dit niet het geval en geldt de minimale grondwaarde. Dit beoordelen we per geval.

Grondwaarde zorgverleners

Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners, zoals huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen. In beide categorieën zijn zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd of privaat gefinancierd. Er worden marktconforme huren betaald terwijl ziekenhuizen soms gebruik maken van zogenaamde 'sale and leaseback constructies' waarbij het vastgoed tegen commerciële waarden in de boeken staat. In theorie zou hier een commerciële huur voor worden betaald en daarmee komen ziekenhuizen niet zondermeer in aanmerking voor de vaste lage grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak. Markthuren rechtvaardigen marktconforme grondwaarden die residueel bepaald worden. Daarom geldt voor alle zorg gerelateerde bestemmingen dat de afdeling Regie & Advies de grondwaarde residueel bepaalt met maatwerk op basis van marktconformiteit.

Ad 2. Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Dit betreft niet alleen vastgoed voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en infrastructuur voor openbaar vervoer. Ook netwerken zoals kabeltelevisie en glasvezel die zijn opengesteld voor andere aanbieders, behoren tot nutsvoorzieningen. Datacenters worden niet beschouwd als nutsvoorzieningen.

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van de overheid. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar tegenwoordig wordt ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid erop toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak.

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, zo als tramrails, haltes en dergelijke, worden gerekend tot de weginrichting. Hier is geen grondwaarde voor van toepassing. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak.

Ad 3. Overige bestemmingen

Warmte-koudeopslag (WKO)
WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en zijn dus geen nutsbedrijven). Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpachtrecht of worden, wat doorgaans het geval is, ondergebracht in een opstalrecht dat door een derde wordt geëxploiteerd.

Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Omdat de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen te garanderen, is ervoor gekozen om voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde te hanteren van € 2.208 per bron en geen residuele berekening te maken. Bij een residuele berekening is het immers noodzakelijk een goede inschatting te kunnen maken van de opbrengsten en deze inschatting is bij een WKO heel onzeker. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de grondwaarde voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan komt de grondwaarde tot stand op basis van een gemiddelde grondwaarde van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

Alle overige bestemmingen
De grondwaarden voor alle overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke worden residueel bepaald.

6. Bepaling van canon en afkoopsom

De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en de afkoopsommen zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. In dit hoofdstuk wordt de bepaling van de canon (paragraaf 6.1) en de afkoopsom (paragraaf 6.2) toegelicht.

6.1. Bepaling van de canon

De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (uitleg hieronder). De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht alleen aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van het volume en/of de bestemming, en jaarlijks aangepast aan de inflatie. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van alle toekomstige canonbetalingen.

Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is momenteel 2,39% en wijzigt wanneer het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar verandert. Dit canonpercentage is gebaseerd op de volgende parameters en formule:

berekening	Canonpercentage 2016 voor de AB2016
canon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{4{,}5\% - 2\%}{1 + 4{,}5\%}$ = 2,39%

Parameters	
nominale rente – 10-jaars staatsrente (nr)	0,72%
reële rente – 10-jaars staatsrente (r=nr – i)	1,00%[1)]
risico-opslag (ro)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
disconteringsvoet (d=r+ro+i)	4,50%

De disconteringsvoet is het percentage waarmee toekomstige bedragen worden gecorrigeerd om ze vergelijkbaar te maken met een bedrag nu.

Het canonpercentage uit het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarvoor de Algemene Bepalingen 2000 van

1) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is -1,28%. De reële rente is beperkt tot een bandbreedte van 1% tot 3%.

toepassing zijn. Het canonpercentage voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000 wordt elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente.

6.2. Het bepalen van de afkoopsom

De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend). De netto contante waarde van een opbrengst stroom is een berekening waarbij rekening wordt gehouden dat bedrag nu niet gelijk is aan een gelijk bedrag over een jaar. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage voor de AB2016: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. Ook bij een eeuwigdurende reeks canonbetalingen is het mogelijk een afkoopsom te bepalen. De huidige waarde van de canonbedragen die heel ver in de toekomst zijn gelegen is nihil. Hierdoor is de netto contante waarde van toekomstige canonbetalingen niet oneindig groot.

Als er bij eeuwigdurende erfpachtrechten enige tijd na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop, dan bepaalt de gemeente de afkoopsom door de actuele canon (die jaarlijks is gecorrigeerd voor inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte ~~of overstap~~ in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Bij voortdurende erfpachtrechten worden de geprognotiseerde canonbetalingen tot einde van het tijdvak netto contant gemaakt. Hierbij wordt de disconteringsvoet gebruikt die onderdeel is van het canonpercentage voor de AB2016, deze is nu 4,5%. Voor een canon die jaarlijks wordt aangepast met de volledige inflatie wordt uitgegaan van een inflatieverwachting van 2%. Daarnaast wordt het indexeringsregime in acht genomen welke volgt uit de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen. Zo wordt bij de Algemene Bepalingen 2000 bijvoorbeeld de inflatie met 1%-punt naar beneden bijgesteld. De exacte berekeningswijze van de afkoopsom is opgenomen in de "Afkoopsominstructie".

6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop

Bij wijzigingen van bestaande erfpachtrechten gedurende het lopende tijdvak kan er een canonverhoging van toepassing zijn. Er wordt dan aangesloten bij het betalingsregime dat al op het erfpachtrecht van toepassing is. Dus als een erfpachtrecht is afgekocht, dan moet de canonverhoging als gevolg van een wijziging van het erfpachtrecht ook worden afgekocht. Wanneer er canon wordt betaald kan bij een wijziging van het erfpachtrecht de canon worden aangepast en heeft de erfpachter de keuze deze nieuwe canon periodiek te gaan betalen of zijn toekomstige betalingsverplichting af te kopen. Bij canonwijziging als gevolg van overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er een andere regeling van toepassing zijn.
Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon alleen tot het einde van het tijdvak worden afgekocht. Bij herziening van het erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak en bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend of eeuwigdurend erfpachtrecht heeft de erfpachter altijd de keuze tussen het betalen van een periodieke canon of het afkopen van zijn betalingsverplichting (tot einde van het tijdvak).

Bijlage Bronnen

Fotowijzer woningen, dienst Belastingen gemeente Amsterdam versie 1.0, 11 december 2014

Fotowijzer woningen, versie 1.1, januari 2013

Grondwaardecommissie, Schoon Schip, Advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, 18 juni 2015

Ortec Finance, Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie, 19 oktober 2016

Ortec Finance, Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten (concept), 30 november 2016

Ortec Finance, Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam (concept), 30 november 2016

Werkinstructie deelobjecten, versie 1.7, 12 november 2014

Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding
Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie van het erfpachtrecht is een vereiste om de juiste erfpachtgrondwaarde te bepalen.
Hieronder volgt een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiksvormen/functies met de bijhorende toelichting. In de akte van vestiging wordt nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is van groot belang bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

Wonen

Soorten woonbestemmingen:
- Koopwoning
- Markthuurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon/gebruiksvormen/functies:
- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning

Koopwoning
Een koopwoning is een woning die verkocht mag worden aan een erfpachter-gebruiker, waarbij de koopsom van het erfpachtrecht tot stand komt door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Markthuurwoning
Een markthuurwoning is een huurwoning die geen sociale huurwoning is.

Sociale huurwoning (niet van toepassing bij eeuwigdurende erfpacht)
Een sociale huurwoning in het kader van het beleid voor grondwaardebepaling is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1985 of 1998 van toepassing zijn.

Eengezinswoning
Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

Meergezinswoning
Een meergezinswoning is een gestapelde woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

Woonwerkwoning
Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die in het geldende bestemmingsplan staan voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie.

Niet-wonen

Soorten niet-woonbestemmingen (deze lijst is niet-uitputtend):

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag
- Windmolen

Bedrijfsruimte binnen een bedrijventerrein
Bedrijfsruimte is het vastgoed dat:
1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en
2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.
Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Laboratoria en datacenters vallen niet onder de bestemming bedrijfsruimte.

Bedrijfsruimte buiten een bedrijventerrein
Buiten een bedrijventerrein gelegen vastgoed ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten met een ander karakter dan dat van winkels of kantoren. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

Co-locaties
Een co-locatie (communication-locations) is een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses, datacenters en hostingactiviteiten.

Cultuur & ontspanning
Onder cultuur & ontspanning vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.
Omdat een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming valt, moet het precieze toegestane gebruik of de functie van de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

Detailhandel
Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende gebruiksvormen/functies: winkels, grootschalige detailhandelvestigingen en perifere detailhandelvestigingen.
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom valt consumentgerichte dienstverlening onder de bestemming detailhandel.

Horeca
De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Naast deze drie hoofdtypen onderscheidt de gemeente in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of de functie.

Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe.

Een restaurant en café is een etablissement dat etenswaren en/of dranken verschaft voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.

Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden.

Jachthaven
Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het

waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling voor de jachthaven.

Kantoorruimte
Kantoorruimte is vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Laboratorium
Een laboratorium is een ruimte die gebouwd is voor (wetenschappelijk) onderzoek en geschikt is om bepaalde proeven uit te voeren. Laboratoria kunnen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen.

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur die nodig zijn voor de distributie van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en de infrastructuur voor openbaar vervoer.

Parkeren
Onder parkeren valt het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:
- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

Door de veelheid aan gebruikssoorten die onder de bestemming parkeren vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Reclamemasten
Een reclamemast is een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclameborden zijn aangebracht. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn.

Recreatie
Onder recreatie vallen alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs. Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimtes die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten.

Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sport
Onder de bestemming sport vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die - al dan niet in een overdekte ruimte - de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Warmte-koudeopslag
Warmte-koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen. WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie.

Windmolen
Een windmolen is een door wind aangedreven krachtmachine die de druk van de wind op wieken, luchtschroef of windrad rechtstreeks omzet in mechanische energie.

Bijlage Toelichting op bepaling opstalwaarde voor wonen

[Nog invoegen]