Gemeente Amsterdam

Toelichting op erfpachtgrondwaarde en canon

Van Grond & Ontwikkeling

Datum april 2021

Beste erfpachter,

U heeft vragen gesteld over de canon of erfpachtgrondwaarde van uw woning. Middels deze notitie wordt hier toelichting op gegeven middels de onderstaande vragen:

1. Waardoor ontstaan verschillen in de (erfpacht)grondwaarde van vergelijkbare woningen?
2. Waarom hanteert de gemeente verschillende canonpercentages voor het berekenen van de canon?
3. Waarom is de grondwaarde of canon voor Overstap naar eeuwigdurend erfpacht, afwijkend van mijn huidige grondwaarde of canon?

Bovenstaande vragen worden volgordelijk behandeld in deze notitie. Wij hopen hiermee uw vragen te hebben beantwoord. Als dat niet het geval is, dan horen we dat graag. U kunt contact openen via het volgende e-mailadres s.schaik@amsterdam.nl

1. Waardoor ontstaan verschillen in de (erfpacht)grondwaarde van vergelijkbare woningen?
Grondwaarde op basis van genormeerde residuele methodiek
De uitgifte in erfpacht van een kavel vindt plaats conform het gemeentelijke beleid. De belangrijkste uitgangspunten voor de grondwaardebepaling zijn dat de grondprijzen[1] marktconform (passend bij de tijd[2]) en residueel worden bepaald, op het moment van gronduitgifte.

De residuele grondwaarde methodiek houdt in dat de grondwaarde het restant is van de marktwaarde van de woning verminderd met de bouwkosten van de woning (marktwaarde – bouwkosten = grondwaarde). Een marktconforme en residuele methodiek heeft ook in zich dat er verschillen tussen woningen optreden, die op het eerste gezicht onlogisch lijken, maar wel verklaarbaar zijn. De residuele methodiek en de hierin te hanteren marktwaarde en bouwkosten

[1] Definitie grondprijs: hiermee wordt de grondprijs van één afzonderlijk en specifieke functie/bestemming per m2 GBO/BVO mee aangeduid. De gemeente bepaalt per functie/bestemming de marktconforme grondprijs.
Definitie grondwaarde: de grondwaarde komt tot stand door de grondprijs te vermenigvuldigen met het programma. Rekenvoorbeeld ter illustratie: de grondprijs voor een kantoor bedraagt € 250,- / m2 BVO. Het totale ontwikkelprogramma bedraagt 1.000 m2 BVO. De totale grondwaarde bedraagt € 250.000,- (€ 250 x 1.000 m2).
[2] De gemeente bepaald de grondwaarde marktconform op basis van objectieve gegevens verstrekt door onafhankelijke externe deskundigen. Dit kan gaan om adviezen, taxaties of rapporten ten aanzien van markt- en transactiewaarden of bouwkostenramingen.

worden beïnvloed door ontwikkelingen in de samenleving en economie. Hierbij kan het gaan om de vraag en aanbod in de markt, consumentenvertrouwen in de economie en nationaal of Europees financieel beleid. Veranderingen hierin kunnen leiden tot wijzigingen in de marktwaarde of bouwkosten en leiden hiermee ook tot effecten op de grondwaarde. De grondwaarde van een gronduitgifte in 2013 is dus gebaseerd op de marktwaarde en de bouwkosten zoals die in 2013 bekend waren. En de grondwaarde van een gronduitgifte in 2016 is gebaseerd op de marktwaarde en de bouwkosten van 2016.

Grondwaarde afhankelijk van ontwikkelingen in de tijd en het moment van overeenkomst
De grondwaarde wordt voor iedere gronduitgifte marktconform bepaald en vastgelegd tijdens het contracteringsproces tussen de gemeente en projectontwikkelaar. Het moment waarop overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde staat niet gelijk aan het moment waarop het contract wordt ondertekend. De contracten zijn erg complex waardoor het proces van contractvorming vaak een jaar of langer kan duren. Na de contractvorming werkt de ontwikkelaar het ontwerp uit, vraagt hij een omgevingsvergunning aan, contracteert hij een aannemer en zorgt hij ervoor dat het gebouw gebouwd wordt. Al met al is dit een proces wat enkele jaren duurt. In de tussentijd kan de woningmarkt stijgen, dalen, of constant blijven. Sinds 2013 is sprake van een sterk stijgende woningmarkt. Vooral kavels die in die periode op de markt zijn gebracht kunnen qua grondwaarde aanzienlijk van elkaar verschillen.

Nadere context: historie herontwikkeling Houthaven
De Houthaven kent een lang ontwikkeltraject. Rond het jaar 2000 zijn de eerste intentieovereenkomsten getekend tussen de gemeente en ontwikkelaars en beleggers (ontwikkelende partijen) ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied. De herontwikkelingsplannen hebben vertraging opgelopen als gevolg van de vernietiging van het bestemmingsplan in 2001 en de kredietcrisis van 2008. Uiteindelijk is medio 2010 het eerste project van start gegaan en de huidige verwachting is dat medio 2023 de laatste projecten afgerond en opgeleverd worden.

De Houthaven is de afgelopen 10 jaar gefaseerd in deelgebieden gerealiseerd en uitgegeven in erfpacht, waarbij per deelgebied nadere afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en ontwikkelende partijen over het programma, planning, grondwaarden etc. Deze periode van 10 jaar is gepaard gegaan met grote veranderingen. Deze periode is grofweg te onderscheiden in twee delen: 2010-2015 en 2015-2020.

In de periode 2010-2015 waren de gevolgen van de kredietcrisis nog volop zichtbaar in de maatschappij. Er was zowel vanuit de ontwikkelende partijen als bewoners weinig vertrouwen in het economisch herstel en dit kwam ook tot uiting in een lage vraag naar woningen. Bewoners konden het financieel niet aan of durfden zich niet te binden aan de koop van een woning. Door de lage vraag naar woningen durfden ontwikkelaars en beleggers het niet aan om woningen te bouwen, omdat zij de kans groot achtten dat deze woningen voor de leegstand gebouwd zouden worden. Dit leidde tot een dalende marktwaarde voor woningen, het wegvallen van animo bij ontwikkelende partijen om te investeren in woningbouw en in het verlengde daarvan ook tot lagere grondwaarden. De deelgebieden en woningen die zijn gecontracteerd en ontwikkeld in deze periode (2010-2015) zijn door de bovenstaande omstandigheden met relatief lage grondwaarden in erfpacht uitgegeven.

De tweede periode van 2015 tot en met 2020 is een periode waarin het vertrouwen in de economie zichtbaar herstelt, waardoor de markt sterk aantrekt. Bewoners zijn weer bereid om de koop van een woning aan te gaan en dit leidt bij ontwikkelaars en beleggers ook tot toenemende bereidheid om te investeren en de bouwopgave te realiseren, omdat er zicht is op verkoop. Dit vertaalde zich in een gestage stijging van de VON-prijzen van woningen. De deelgebieden en woningen die zijn ontwikkeld in deze periode zijn hierdoor uitgegeven met steeds hogere grondwaarden.

2. Waarom hanteert de gemeente verschillende canonpercentages voor het berekenen van de canon?

De canon is de vergoeding voor het gebruik van de grond, die in bloot eigendom van de gemeente blijft. Een erfpachtrecht wordt uitgegeven voor een lange periode. Over het algemeen worden erfpachtrechten onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) uitgegeven met een tijdvak van 50 jaar.

De canon ontstaat door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage. Het canonpercentage was tot 2014 gekoppeld aan de staatsrente. Als gevolg van de ontwikkelingen op de financieringsmarkt, heeft de gemeenteraad in oktober 2014 het besluit genomen om de ondergrens te verhogen van de erfpachtcanonpercentages. Het moment waarop het canonpercentage wordt vastgelegd is eveneens gekoppeld aan de gronduitgifte en het contracteringsproces tussen gemeente en ontwikkelaar. Bij de ene woning zit er meer tijd tussen contractering en oplevering dan bij de andere woning. Hierdoor kan het voorkomen dat er verschillende canonpercentages van toepassing zijn, als gevolg van de verschillende momenten van contractering, bij woningen die zijn opgeleverd in eenzelfde periode.

Economisch-financiële ontwikkelingen en effect op erfpachtcanon en grondwaarde
De erfpachtcanonpercentage en hypotheekrente zijn gedurende deze periode gewijzigd, als gevolg van het beleid van de Europese Centrale Bank (ECB). Het beleid van de ECB heeft onder andere geleidt tot een verlaging van de rentes op de financieringsmarkt.

De ondergrens voor canonpercentages is, in oktober 2014 door de gemeenteraad, vastgesteld op 3,0% voor nieuwe gronduitgiftes in voortdurende erfpacht. Omdat de canon de vergoeding is voor het grondgebruik voor een lange periode (bij voortdurende erfpacht 50 jaar), kan de gemeente het canonpercentage baseren op een rentevoet, waarvan de kans redelijk is, dat die overeenkomt met de gemiddelde rentevoet in de komende 50 jaar. Op dit moment is weliswaar sprake van lagere rentes op de financiële markten, maar de historisch langjarige gemiddelde bedraagt ca. 4,0% en de kans is groot dat de rente op de lange termijn weer zal stijgen. De gemeente vermoedt, dat de huidige lage rentestanden, niet representatief zijn voor de toekomstige rentevoet in de komende 50 jaar. De geldende canonpercentages worden per kwartaal vastgesteld op basis van actuele prognoses.

Daarnaast zijn de hypotheekrentes als gevolg van het beleid van de ECB gedaald in deze periode. Ter illustratie: de hypotheekrente bij een keuze voor 20 jaar rentevast bedroeg in 2010 ca. 5,5%. Medio Q1 2021 bedraagt de rente ca. 1,3% bij de keuze voor een rentevaste periode van 20 jaar. De dalende rente leidt onder andere tot toenemende financieringsruimte. Dit draagt bij aan de ontwikkeling (stijging) van de woningprijzen en grondwaarden.

3. Waarom is de grondwaarde of canon voor Overstap naar eeuwigdurend erfpacht, afwijkend van mijn huidige grondwaarde of canon?

De gemeente bepaalt alle grondwaarden marktconform. De berekende grondwaarden zijn een momentopname en alleen onderling vergelijkbaar als deze op eenzelfde prijspeil zijn bepaald. Ten aanzien van uw huidige grondwaarde of canon en de grondwaarde of canon voor eeuwigdurend erfpacht geldt dat er in veel gevallen sprake is van afwijkende prijspeilen. Daarnaast is het belangrijk om nogmaals te benadrukken dat de opleverdatum van uw woning niet gelijkstaat aan het prijspeil van de onderliggende grondwaarde. Een woning die in 2015 is opgeleverd, heeft geen grondwaarde met een prijspeil 2015. Dit komt door het complexe ontwikkel- en contracteringsproces. Dit leidt ertoe dat er enkele jaren kan zitten tussen het moment waarop de grondwaarde wordt bepaald, overeengekomen en de woning wordt opgeleverd en verkocht. Het vergelijken van grondwaarden met afwijkende prijspeilen, is een ondeugdelijke vergelijking.

Waarom hanteert de gemeente niet mijn huidige grondwaarde voor mijn overstap naar eeuwigdurend erfpacht?

Een verschil in de uitgifte en eeuwigdurende grondwaarde ontstaat ook door het hanteren van een andere methodiek. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat de grondwaarde voor eeuwigdurend erfpacht berekend wordt middels de WOZ*BSQ methode. Op basis van deze methodiek wordt de grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de Buurtstraatquote (BSQ). De WOZ*BSQ methode is eveneens gebaseerd op de residuele grondwaarde methodiek. Deze methodiek is ontwikkeld op advies van de Grondwaardecommissie[3].

Waarom wijkt de WOZ-waarde af van de aankoopwaarde van mijn woning?

Het kan voorkomen dat de WOZ-waarde afwijkt van de feitelijke aankoopwaarde van uw woning. De WOZ-waarde is gebaseerd op het uitgangspunt van vol eigendom (niet-zijnde belast met erfpacht). Een afwijking ontstaat doordat uw woning gesitueerd is op grond belast met erfpacht of doordat de woningoverdracht is vormgegeven op basis van specifieke afspraken (tussen koper en verkoper). Een afwijking van de WOZ-waarde ten aanzien van de aankoopwaarde kan tevens leiden tot een verschil op de grondwaarde. De grondwaarde wordt gecorrigeerd met een depreciatiefactor om te komen tot de erfpachtgrondwaarde [4]. Op basis van de erfpachtgrondwaarde en erfpachtcanonpercentage wordt de canon of afkoopsom bepaald voor eeuwigdurend erfpacht, hierbij wordt tevens gebruikgemaakt van enkele kortingsfactoren. Voor een overstap die is aangevraagd vóór 8 januari 2020 rekent de gemeente met de relatief lage WOZ-waarde van 2014 (of die van 2015, indien deze lager is).

Geen WOZ-waarde voor uw woning?

Voor woningen die geen bruikbare WOZ-waarde hebben, berekent de gemeente een onbezwaarde waarde. Dat is een vergelijkbaar alternatief voor de WOZ-waarde. Zo kan de gemeente toch de hoogte van de grondwaarde berekenen voor woningen die geen bruikbare WOZ-waarde hebben. Voor nieuwbouwgebieden zijn vaak onvoldoende WOZ-waarden met een prijspeil van 2014 of 2015 beschikbaar. Dit geldt ook voor de Houthaven.

---

[3] Een externe commissie van onafhankelijke professoren.

[4] Er wordt een depreciatiefactor toegepast om de grondwaardering op basis van vol eigendom te vertalen naar een erfpachtgrondwaardering gebaseerd op eigendom belast met erfpacht.

Hoe wordt de onbezwaarde waarde bepaald?
Wanneer geen WOZ-waarde beschikbaar is of bruikbaar is, bepaalt de directie Grond & Ontwikkeling (G&O) van de gemeente Amsterdam de onbezwaarde waarde modelmatig. Hierbij vermenigvuldigt G&O woningkenmerken met de waarde van deze kenmerken. Voor de woningkenmerken maakt G&O gebruik van WOZ-gegevens uit het eerstvolgende belastingjaar. De waarde van de woningkenmerken baseert G&O op nabijgelegen woningen met een bruikbare en beschikte WOZ-waarde uit het betreffende belastingjaar.

Wij hopen Ik u hiermee meer informatie te hebben gegeven over de totstandkoming van de grondwaarden en de canons in de Houthaven.

Met vriendelijke groet,

Erfpacht & Uitgifte
Afdeling Grond en Ontwikkeling