Gemeente Amsterdam

4b. De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

TWEEDE CONCEPT
onder embargo tot na bespreking in het college van B&W

concept d.d. 21 oktober 2016

Samenvatting

....

Inhoud

Samenvatting

2

Begrippen

4

1. **Inleiding**

5

2. Bepaling van de grondwaarde

7

2.1. De grondwaarde

7

2.2. Residuele methode

8

2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde

8

2.4. Depreciatie van de grondwaarde

9

3. Bepaling van de opstalwaarde

11

3.1. Opstalwaarde voor wonen

11

3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen

13

4. Grondwaardebepaling bij wonen

15

4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde

15

4.2. Buurtstraatquote

16

5. Grondwaardebepaling voor niet-wonen

19

5.1. Commercieel vastgoed

19

5.2. Parkeren

20

5.3. Overige bestemmingen

20

6. Bepaling van canon en afkoopsom

23

6.1. Bepaling van de canon

23

6.2. Het bepalen van de afkoopsom

24

6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop

24

Bijlage Bronnen

25

Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

26

Begrippen

- **Afkoop** – het door de erfpachter in één keer vooruitbetalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor in het erfpachtcontract vastgelegde 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.
- **Buurtstraatquote** – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes in een buurtstraat
- **Canon** – een periodieke (jaarlijkse) vergoeding, die afhankelijk van wat is overeengekomen, wordt 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** – het bedrag waarop de hoogte van de canon en de afkoopsom wordt gebaseerd en waarbij in de waardebepaling rekening is gehouden met de beperkingen van erfpacht.
- **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.
- **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, werken en beplantingen.
- **Opstalwaarde** – de vervangingswaarde van alles wat is toegevoegd aan en op de bouwrijpe grond.
- **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.
- **Verouderingsfactor** – de factor waarmee de herbouwkosten worden vermenigvuldigd om deze te corrigeren voor de veroudering en onderhoud zodat de vervangingswaarde wordt verkregen
- **Vervangingswaarde** – de herbouwkosten die zijn afgewaardeerd voor veroudering en onderhoud
- **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: 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 contract 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 contract een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent.

Er zijn nu zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Daarnaast is er nog een klein 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 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 1998 voor woningcorporaties zijn andere afspraken 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 een belangrijk onderdeel van de grondwaardebepaling: 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 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. Het verschil (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.

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.

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 onderhavig 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 grondwaarde van bebouwde en/of in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

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

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd omschreven, wordt de erfpachtgrondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond gerelateerd aan de residuele grondwaarde. Doordat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van een contractrelatie kan de gemeente er toe besluiten de erfpachtgrondwaarde te depreciëren.

Eind 2010 heeft het college besloten de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 (25% depreciatie) 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 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. Daardoor wordt het verschil kleiner tussen de oude en nieuwe bestemming en wordt de erfpachter geheel of gedeeltelijk gecompenseerd voor de kosten van de bestemmingswijziging.

Bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij contract wijzigingen worden de grondwaarde met 10% gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend 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 contract voortgezet.

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 door de herbouwwaarde te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor. Hieronder worden de herbouwwaarde en de verouderingsfactor toegelicht.

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 te slopen 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 kostenberekeningen 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 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 vormen samen met de bijkomende kosten de herbouwkosten (exclusief grondkosten). De bouwkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken. 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.

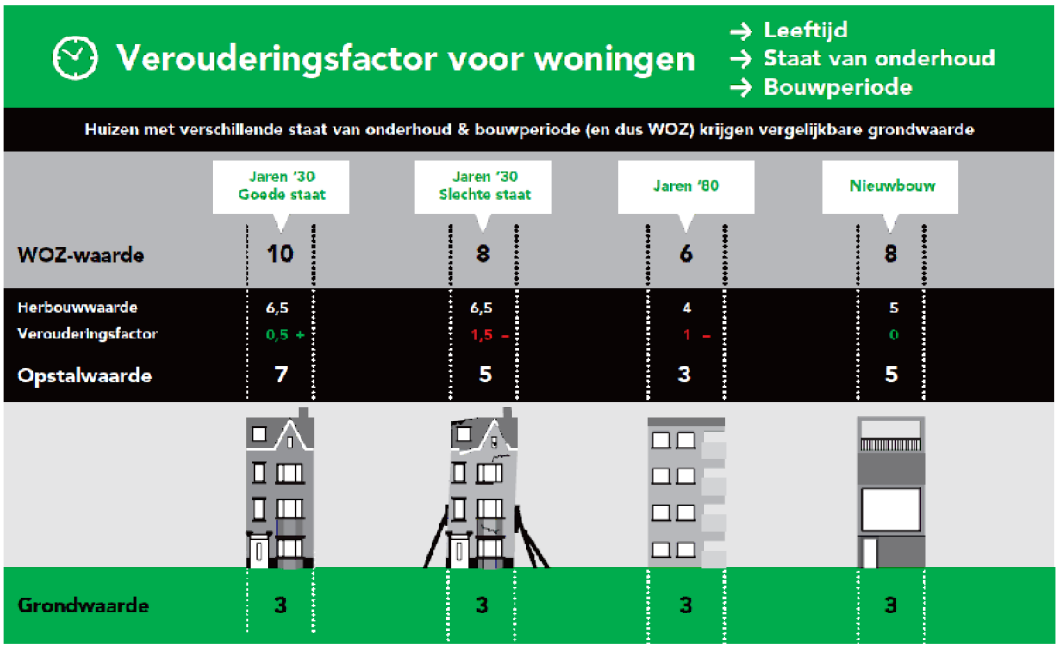
Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. Voor extra kosten die het gevolg zijn van de bereikbaarheid of moeilijkheid van de locatie, wordt een toeslag gehanteerd voor verschillende locatiecategorieën. De toeslag is gekoppeld aan de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

Verouderingsfactor
De verouderingsfactor corrigeert de herbouwwaarde voor populariteit, ouderdom en onderhoud. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de WOZ-waarde maar moeten de grondwaarde niet beïnvloeden. De elementen worden meegenomen in de opstalwaarde door de herbouwwaarde te vermenigvuldigden met de verouderingsfactor. Hierdoor wordt de grondwaarde in beperkte mate beïnvloed door de kwaliteit, veroudering of de bouwstijl van de opstallen die op de grond staan.

De verouderingsfactor is op basis van een statistisch model berekend. Op geaggregeerd niveau is de benadering nauwkeurig genoeg om de effecten van de veroudering in te schatten. Dat neemt niet weg dat op individueel niveau de werkelijke opstalwaarde kan afwijken van de geschatte opstalwaarde. De Grondwaardecommissie heeft de verouderingsfactor per 5-jaarsbouwperiode berekend voor drie verschillende onderhoudsniveaus. In de WOZ-gegevens is het onderhoudsniveau geregistreerd.

De verouderingsfactor heeft tot gevolg dat de opstalwaarde van de woning afneemt naarmate de woning ouder is, tot ongeveer 50 jaar. Daarna neemt de waarde weer toe als gevolg van zogenaamde "vintage" effecten (een jaren dertig woning is populair vanwege de bouwstijl uit die periode) en omdat woningen ouder dan 50 jaar over het algemeen al een grond renovatie hebben gehad. Het verschil tussen goed en slecht onderhouden woningen is groter naarmate de woning ouder is.

Onderstaande figuur geeft de werking van de verouderingsfactor voor woningen weer:



3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen

Bij niet-wonen wordt geen gebruik gemaakt van de verouderingsfactor. Bij niet-wonen wordt uitgegaan van herbouw in nieuwbouwkwaliteit omdat bij de waardebepaling ook nieuwbouw uitgangspunt is. De opstalwaarde voor niet-wonen is daarmee gelijk aan de herbouwkosten. In de herbouwkosten zijn ook de sloopkosten opgenomen

Bij niet-woon bestemmingen zijn voor de veel voorkomende verschijningsvormen de herbouwkosten in nieuwbouwkwaliteit bepaald. De herbouwkosten 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 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 volledig 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. 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;
   c) is gebaseerd op bestemming(en) en oppervlakte die overeenstemmen met het erfpachtcontract;
   d) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtcontract ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ waarde.

   Praktisch betekent dit dat de WOZ-beschikking van een jaar eerder wordt gebruikt, die gebaseerd is op de peildatum van twee jaar eerder. Voor erfpachtaanbiedingen die in 2017 worden gedaan, waaronder aanbiedingen voor de overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht, geldt hierop een afwijking. Hier wordt de WOZ-waarde uit de beschikking van 2015 gebruikt met peildatum 2014. Voor de overstap is eerder toegezegd de WOZ 2015 te gebruiken. Ten tijde van deze toezegging was dat de WOZ-beschikking van een jaar eerder. De uitwerking heeft meer tijd gekost dan voorzien. Het gebruik van de WOZ 2016 zou ten nadele 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 de WOZ 2015 te blijven gebruiken.
2. De grondwaarde wordt bepaald door een percentage te nemen van de WOZ-waarde: de zogenaamde buurtstraatquote Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.
3. Op de grondwaarde wordt een depreciatie toegepast (zie paragraaf 2.4) om te komen tot de erfpachtgrondwaarde;
4. In het kader van de Overstapregeling kan er nog een premie 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 in het erfpachtcontract "huurwoning" is, zonder dat er een termijn aan verbonden is dat de woningen in de verhuur moeten blijven, dan stemt de bestemming van het erfpachtrecht niet overeen met bestemming waarvan wordt uitgegaan bij de bepaling van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde gaat namelijk uit van de fictie vrij en leeg verkoopbaar. De huurbestemming heeft een drukkend effect op de grondwaarde. De

marktwaarde van beleggershuurwoningen ligt namelijk lager dan de vrije verkoopwaarde van woningen. Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen 95% is. Bij de bestemming huurwoningen wordt daarom de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald als hierboven beschreven maar wordt de buurtstraatquote met 5procentpunt verlaagd. Hierbij is ook van toepassing dat de buurtstraatquote niet lager mag zijn dan 5%.

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.

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.

Berekening individuele grondquote



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 woningtype 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.

Tenslotte is nog bepaald dat de buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote. 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 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.

In deze uitzonderlijke gevallen bepaalt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een gelijke 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 echter 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.

5.1. Commercieel vastgoed

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven 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. 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).

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.
2. Indien de bestemming in het erfpachtcontract 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 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 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.

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

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, wordt geen aparte grondwaarde berekend. De waarde van de parkeerplaats maakt daar onderdeel uit van de Vastgoedwaarde van de woning.

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. In dat geval wordt de verhouding tussen de grondwaarde en de totale vastgoedwaarde dus gelijk gesteld aan die van wonen op de desbetreffende locatie en 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.

Voor al deze categorieën is de minimale grondwaarde van € 254 per m² van toepassing tenzij anders vermeld. Na depreciatie is de uiteindelijke grondwaarde € 229 per m² bruto vloeroppervlak.

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%

Dit canonpercentage is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarvoor de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn. Het canonpercentage voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000 wordt elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente.

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%.

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: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. De disconteringsvoet is het percentage waarmee toekomstige bedragen worden gecorrigeerd om ze vergelijkbaar te maken met een bedrag nu. 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, 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 wijzigen van bestaande erfpachtrechten gedurende het lopende tijdvak wordt aangesloten bij het betalingsregime dat al op het erfpachtrecht van toepassing is. Dus als een erfpachtrecht is afgekocht, dan moet de canon bij een wijziging ook worden afgekocht. Wanneer er canon wordt betaald kan bij een wijzing 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 voortdurende erfpachtrechten kan er alleen tot einde van het tijdvak worden afgekocht. Bij herziening van het erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak 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

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

Fotowijzer woningen, versie 1.1, januari 2013

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

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 is een vereiste om de juiste erfpachtgrondwaarde te bepalen.
Hieronder volgt een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiksvormen/functies met de bijhorende toelichting. Waar nodig, wordt in de akte van vestiging nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is in ieder geval verplicht 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 waarvan de koopsom tot stand is gekomen 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 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 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. Ook is moeilijk controleerbaar of de werkruimte daadwerkelijk als zodanig wordt gebruikt.

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
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.

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.

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 functie.

Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend een- 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 is geschikt 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 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. Reclamemasten staan vaak bij verkeersknooppunten.

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 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 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.