Gemeente Amsterdam

De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

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

Samenvatting

....

Inhoud

Samenvatting **2**

Begrippen **4**

1. Inleiding **5**
1.1. De grondwaarde 6

2. De bepaling van erfpachtgrondwaarde **8**
2.1. Residuele methode 8
2.2. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde 9

3. Erfpachtgrondwaarde voor wonen **14**

4. Erfpachtgrondwaarde voor kantoren, bedrijven, detailhandel, horeca, cultuur & ontspanning, sport en recreatie **18**

5. Erfpachtgrondwaarde voor parkeren **19**

6. Erfpachtgrondwaarde voor overige bestemmingen **19**
6.1. Ontwikkelingen sociaal-maatschappelijke sector 20
6.2. Erfpachtgrondwaarden overige bestemmingen **Fout! Bladwijzer n**
6.2.1. Sociaal-maatschappelijke voorzieningen 20
6.2.2. Nutsvoorzieningen 20
6.2.3. Warmte-koudeopslag (WKO) 21
6.2.4. Alle overige bestemmingen 21
6.3. Minimale erfpachtgrondwaarde overige bestemmingen **Fout! Bladwijzer n**

7. De bepaling van canon en afkoopsom **22**
7.1. Het bepalen van de afkoopsom 22
7.2. Keuze tussen canonbetaling en afkoop 23

Bijlage Bronnen **24**

Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies **25**

Begrippen

Afkoop – het door de erfpachter in één keer vooruit betalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor in het erfpachtrecht 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 individuele grondquote's in een buurt.
Buurtstraatquote – het gemiddelde van alle individuele grondquote's in een buurtstraat
Canon – een periodieke (jaarlijkse) vergoeding, die afhankelijk van wat is overeengekomen wordt aangepast aan de inflatie.
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.
Functionele grondwaardepolitiek – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waarde 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.
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 – 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 of 75 jaar.
WOZ-waarde – is de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ waarde wordt elke vier jaar door uw 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 in de vorm van een erfpachtcanon. 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. In Amsterdam kennen we tijdvakken van 50 of 75 jaar. Bij de start van elk administratief tijdvak wordt de canon herzien. De canon kon maximaal voor het lopende tijdvak worden vooruitbetaald. Dit wordt een canonherziening einde tijdvak (CHET) genoemd. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit (tenzij afspraken al voor juli 2016 zijn gemaakt). Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het contract een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon slechts eenmaal bepaald, namelijk bij uitgifte. Wel geldt een jaarlijkse inflatiecorrectie. De erfpachter kan ervoor kiezen dit contract open te breken omdat wijzigen wanneer hij of zij bijvoorbeeld de bestemming en/of het volume wil aanpassen.

Op dit moment zijn er dus zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam Daarnaast zijn er nog een klein aantal tijdelijke erfpachtrechten. In dit stuk wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze categorieën voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht is het nodig de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Dit is aan de orde bij bijvoorbeeld een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding.

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, hebben op 18 juni 2015 hun rapport "Schoon Schip" opgeleverd. Het voorliggende beleid is een uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie. Op hoofdlijnen maken we onderscheid in beleid voor bestaande erfpachtrechten en beleid voor nieuw te vestigen erfpachtrechten. Dit beleidsdocument gaat specifiek in op bestaande erfpachtrechten, zowel de tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten als de eeuwigdurende erfpachtrechten. Hiermee komt het beleid 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 een meergezins- en eengezinswoning en 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.

In het voorliggende document gaan we in op hoe de gemeente de prijs (erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom) bepaalt bij wijzigingen van de bestaande erfpachtrechten.

1.1. De grondwaarde

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

De grondwaarde is sterk afhankelijk van de volgende vier factoren:

1. de (mogelijke) bestemming, gebruik en bebouwingsmogelijkheden daarbij inbegrepen;
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 vloeroppervlakten (of beperkingen daarop). 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 is doorgaans hoger naarmate er een groter volume op mag worden gerealiseerd. De gemeente houdt bij de grondwaardebepaling rekening met deze verschillen.

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 beleggingswaarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten ongeveer gelijk zijn. Hierdoor verschilt de grondwaarde per locatie aanzienlijk, afhankelijk van de bestemming.

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 weer 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 erfpachtgrondwaarde.

00232

2. De bepaling van erfpachtgrondwaarde

Zoals in hoofdstuk al toegelicht is in verschillende situaties de erfpachtgrondwaarde van bestaande erfpachtrechten nodig. Via de kaders, vastgelegd in onderhavig beleid, worden de hoogten van de erfpachtgrondwaarde en de canon bepaald. Het beleid is om erfpachtgrondwaarde te bepalen op basis eenduidige rekenregels. Of, voor bestemmingen waarbij dat niet mogelijk is, een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing te laten zijn.

2.1. Residuele methode

Amsterdam bepaalt voor bestaande erfpachtrechten de erfpachtgrondwaarde op basis van de *'residuele methode'*. Deze methode betekent dat de Vastgoedwaarde wordt verminderd met de opstalwaarde. De Opstalwaarde is gelijk aan de vervangingswaarde van de opstallen. 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.

Bij de residuele methode hanteren we twee uitgangspunten:

i. Verschil eigen grond en erfpachtgrond
ii. Afslag wegens bestemmingsbeperkingen

i. 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 beperkingen buiten het publiekrecht (bestemmingsplan) met betrekking tot de privaatrechtelijke bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte (bij wijziging van bestemming of uitbreiding van oppervlakte kan de canon worden herzien). Bij particuliere koopwoningen zijn de beperkingen klein. Bij uitbreiding van koopwoningen is er geen canonherziening, alleen bij het wijzigen van een bestemming (op verzoek van de erfpachter) kan de canon worden herzien.

ii. Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
De gemeente legt de bestemming vast in het erfpachtcontract. Dit is de privaatrechtelijke bestemming. Als de beperkingen op het object verschillen van de beperkingen die gelden voor de objecten die we gebruiken als referentie om de Vastgoedwaarde te bepalen, dan kan een afslag op zijn plaats zijn wanneer de beperkingen een waard verminderend effect hebben..

De exacte methode verschilt tussen de bestemming wonen, commercieel vastgoed en maatschappelijke bestemmingen. In de volgende hoofstukken wordt per vastgoedsegment beschreven hoe de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald.

11269

2.2. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, bepalen we de erfpachtgrondwaarde niet residueel, maar gelden vaste erfpachtgrondwaarden. In het onderhavig beleid staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing is.

Daarnaast bepalen we voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert dus per definitie geen negatieve erfpachtgrondwaarde. We passen de minimale en vaste erfpachtgrondwaarden jaarlijks aan met de inflatie.

2.3. Depreciatie van de grondwaarde

Er zijn drie situaties waarbij het nodig is de actuele erfpachtgrondwaarde van bebouwde en/of in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. Gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. Conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht;
3. 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, al dan niet in het kader van de transformatieopgave).

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 en de bebouwde staat van een perceel vrije invulling moeilijk maakt, kan de gemeente er toe besluiten de erfpachtgrondwaarde te depreciëren. Hieronder worden de vier situaties kort aangegeven.

<u>1. Canonherziening einde tijdvak (CHET)</u>
Als het tijdvak van het erfpachtrecht is afgelopen, wordt de canon herzien. De gemeente doet, wanneer het aflopende tijdvak de AB1966, AB1994 of AB2000 heeft, de erfpachter daartoe een aanbieding met de canon voor het nieuwe tijdvak voor voortdurende erfpacht, maar ook voor eeuwigdurende erfpacht. De nieuwe canon wordt gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten op het herzieningsmoment, die wordt vermenigvuldigd met het vigerende canonpercentage.
Omdat er in dit geval sprake is van erfpacht, een bestaande contractrelatie én vanwege de bebouwde staat van het perceel is een **depreciatiefactor** van **0,75** van toepassing op de grondwaarde.
Daarnaast heeft de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen altijd het recht om een gemeentelijke canonaanbieding in het kader van een CHET-procedure niet te accepteren en te kiezen voor een bindende vaststelling van de canon door drie taxateurs.

<u>2. Conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht</u>
Bij de uitgifte van bebouwde grond en bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald door de grondwaarde te verminderen met een **depreciatiefactor** van **0,75**.

4. Contractwijziging van een recht van erfpacht

Bij een contractwijziging, bijvoorbeeld omdat de bestemming en / of het oppervlakte van een recht van erfpacht wordt gewijzigd of dat een voortdurend erfpachtrecht wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht, kan de canon toenemen met het actuele positieve grondwaardeverschil tussen de oude en de nieuwe situatie, vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage.

- Bij technische omzettingen waarbij geen sprake is van een investering, zoals het wijzigen van een markthuurwoning naar een koopwoning en perceelsuitbreidingen, is geen reductie van toepassing. De afdeling Erfpacht & Uitgifte kan desgewenst een indicatie geven van de gevolgen van een contractwijziging voor de canon.
- Bij niet-substantiële wijzigingen wordt een **reductie** van **maximaal 25%** toegepast op de grondwaarde van de nieuwe bestemming om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Deze reductie wordt gegeven omdat er investeringen noodzakelijk zijn om de bestemmings- en / of volumewijziging mogelijk te maken. Niet-substantiële wijzigingen zijn contractswijzigingen die minder dan 2.500 m^2 bvo betreffen, waarbij sprake is van een noodzakelijke investering in het vastgoed om de bestemmingswijziging mogelijk te maken.
- Substantiële wijzigingen zijn wijzigingen met grote volumes (de wijziging is groter dan 2500 m^2). Hieronder vallen ook transformaties. Het initiatief voor het uitvoeren van een transformatie ligt bij de erfpachter. De gemeente wil transformatie zo goed mogelijk faciliteren. Voor de bepaling van de grondwaarde betekent dit dat er bij transformatieprojecten maatwerk adviezen worden opgesteld bij de grondwaardebepaling ten behoeve van de volledige wijziging. Daarbij kan rekening worden gehouden met de kosten die samenhangen met de transformatie. Om transformaties te stimuleren is naast de aanstelling van de kantorenloods een Gemeentebreed Transformatieteam (GTT) opgericht. Dit team zoekt de grenzen van de wettelijke mogelijkheden op om transformatie mogelijk te maken, bedenkt instrumenten om knelpunten bij transformatie op te heffen en schept condities om transformatie te faciliteren.
- Bij het wijzigen van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurende erfpachtrecht is de reductie op de grondwaarde gelijk aan de depreciatie bij een canonherziening einde tijdvak. Zie daarvoor punt 1.

3. Bepalen van de Opstalwaarde

Voor de bepaling van de Opstalwaarde voor eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten 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 referenties voor hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen, bovenwoningen etc.
Bij niet-woon bestemmingen is voor de veel voorkomende verschijningsvormen de Opstalwaarde bepaald aan de hand genormeerde herbouwkosten. Bij niet-wonen wordt uitgegaan van nieuwbouw omdat bij de waardebepaling ook nieuwbouw uitgangspunt is.

3.1. Herbouwkosten wonen

Bij de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving 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 saneringskosten, asbestverwijdering, etc. niet voorzien. De kostenberekeningen zijn gebaseerd op een actueel prijspeil. Het prijspeil van de kosten is middels indexatie gelijkgesteld aan het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarden.

De kosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. 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:
- 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.

Omdat er een verschil is in opbrengsten per m² go tussen woningen met een klein en groot oppervlakte (woningen met een kleine oppervlakte per woning hebben doorgaans een hogere opbrengst per m² dan de grote woningen) is er ook voor de kostenberekening uitgegaan van verschillende oppervlakte categorieën. Zo zijn bijvoorbeeld voor de meergezinswoning-bovenwoning de kosten uitgerekend voor woningen met een go van 30 t/m 180 m². Voor de kosten geldt dat woningen met een kleine oppervlakte per woning hogere kosten hebben dan de woningen met een grote oppervlakte.

De bouwkosten vormen samen met de bijkomende kosten de herbouwkosten (exclusief grondkosten). De bouwkosten zijn de kosten om het "fysieke" bouwwerk te maken als arbeid, materialen en materieel (steigerwerk, bouwketen, kranen etc.). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de (grond-) en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruikt te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur,

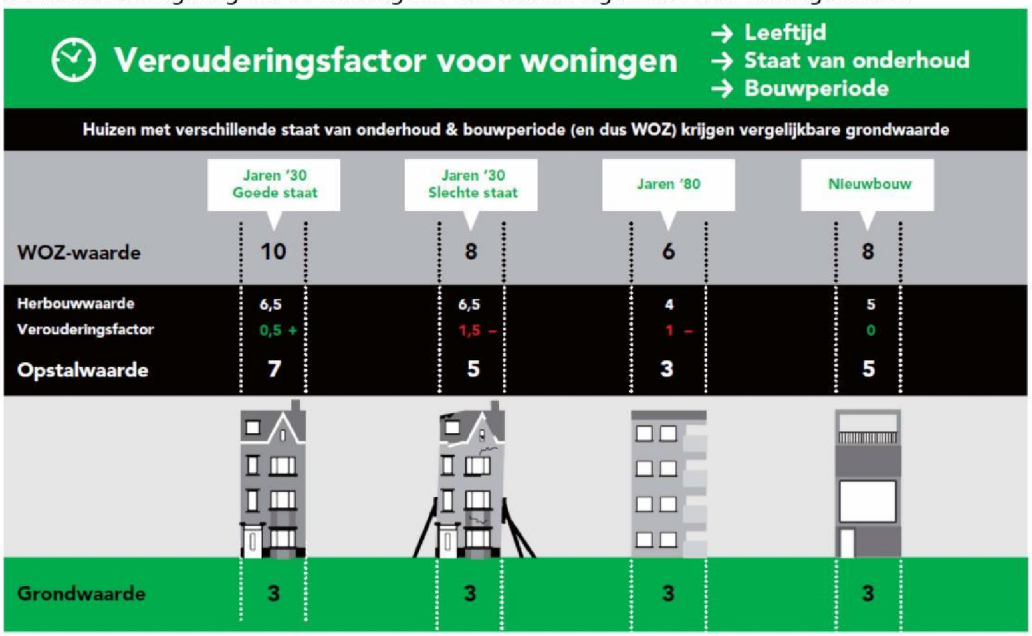
toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financieringskosten verkoop - verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

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

De opstalwaarde wordt bepaald door de herbouwwaarde te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor, zoals de GWC heeft geadviseerd. De verouderingsfactor is op basis van een statistisch model berekend en dat betekent dat op geaggregeerd niveau de benadering nauwkeurig genoeg is 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 GWC heeft de verouderingsfactor per 5-jaarsbouwperiode gegeven voor drie verschillende onderhoudsniveaus.

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. Het verschil tussen goed en slecht onderhouden woningen is groter naarmate de woning ouder is.
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 vervangingswaarde 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.

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



3.2. Herbouwkosten niet wonen

Voor de referenties van kantoren, bedrijven , winkels en parkeren wordt uitgegaan van nieuwbouwkosten. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil. Voor kantoren, bedrijven, winkels en parkeren worden diverse referenties gehanteerd om de stichtingskosten te bepalen. Voor kantoren is daarbij een onderscheid gemaakt in verschillende gebouwhoogtes en kwaliteitsniveau s (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. Ook voor bovengenoemde kosten is uitgegaan van bouwkosten en bijkomende kosten.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de beschikbare referenties. Voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (als kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.

4. Grondwaardebepaling bij wonen

De grondwaarde voor wonen bij wijzigingen werd voorheen per buurt bepaald en in een grondwaardelijst vastgelegd. Als de grondwaarde niet op de lijst voorkwam, dan werd de grondwaarde bepaald door een adviseur van Grond & Ontwikkeling. Met het vaststellen van dit beleid wordt voorgesteld de grondwaardelijst (vastgesteld op 5 oktober 2016) te laten vervallen. In dit beleid wordt in de lijn met het advies van Grondwaardecommissie een systeem geïntroduceerd waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning de grondwaarde wordt bepaald. Dat betekent dat individuele woningen een unieke grondwaarde krijgen en de grondwaarde per meter in een buurt niet meer aan elkaar gelijk (hoeven) te zijn. Op deze manier wordt meer recht gedaan aan de individuele locatie van de woningen en daarnaast is het systeem transparanter omdat de WOZ-waarde voor iedereen bekend is en de erfpachter daar bezwaar tegen heeft kunnen maken. Het ligt voor de hand de prijsbepaling van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht een gelijk uitgangspunt te geven en daarom één grondwaardebepalingsmethodiek te hanteren.

4.1. Grondwaardebepaling voor wonen op basis van de WOZ

De bepaling van de erfpachtgrondwaarde al in erfpacht uitgegeven grond is gebaseerd op de residuele methode. Voor woonvastgoed wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:

1. Voor de bepaling van de onbezwaarde waarde van het vastgoed wordt de meest recente WOZ-waarde gebruikt die al definitief is beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond) en is gebaseerd
   a) op een volledig afgeronde bebouwing;
   b) de bestemming(en) en oppervlakte stemt overeen met het erfpachtcontract;
   Praktisch betekent dit dat de WOZ-waarde van twee jaar eerder wordt gebruikt, die staat aangegeven op de WOZ-beschikking van een jaar eerder.
   Voor aanbiedingen die in 2017 worden gedaan, waaronder aanbiedingen voor het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht, wordt de WOZ waarde 2015 (met peildatum 1-1-2014) gebruikt.
2. Indien geen WOZ-waarde beschikbaar is die gebaseerd is op een afgebouwde woning en/of de gevraagde bestemming wordt door de gemeente de onbezwaarde Vastgoedwaarde bepaald;
3. Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan kan een afslag toegepast worden wanneer de bestemmingsbeperking van invloed is op de waarde;
4. Voor het bepalen van de grondwaarde wordt de buurtstraatquote voor meergezinswoningen cq. eengezinswoningen gebruikt;
5. Op de grondwaarde wordt een de depreciatie of reductie toegepast zoals in paragraaf 2.3 genoemd om te komen tot de erfpachtgrondwaarde;
6. Tenslotte kan er nog een overstappremie van toepassing zijn in het kader van de Overstapregeling (de regeling die de wijze van overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht beschrijft).

Er is voor gekozen om de methode GWC toe te passen door gebruik te maken van de buurtstraatquote omdat dit een aantal voordelen met zich meebrengt:

- Het is niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde te berekenen;.
- Wanneer er voor een representatief aantal woningen de opstalwaarde kan worden berekend kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald;
- De buurtstraatquote doet daarnaast recht aan de locatieverschillen;
- Ook op zeer korte afstand, binnen een buurt, kan er een aanmerkelijk waardeverschil zijn in de hoogte van de grondwaarde. En door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, en niet een gemiddelde grondwaarde per buurtstraat, wordt recht gedaan aan de verschillen die er op buurtstraatniveau tussen woningen zijn. Zo krijgt een woning die bovenin een gebouw gelegen is en daardoor een mooi uitzicht geniet of de woning die over een tuin beschikt een hogere grondwaarde.

Toelichting op de buurtstraatquote voor woningen

De buurtstraatquote vergt een toelichting. De buurtstraatquote is berekend door de individuele grondquotes van eengezins- respectievelijk meergezinswoonobjecten, waarvoor een individuele grondwaarde berekend kon worden, te middelen. De individuele grondquotes zijn berekend aan de hand van de methode van de GWC waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is gelijk aan de vervangingswaarde gecorrigeerd met de verouderingsfactor behorende bij de staat van onderhoud zoals deze door de Grondwaardecommissie is gegeven. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde noemen we de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.

Er is een aantal criteria gesteld aan de individuele grondquote teneinde mee te kunnen wegen in de gemiddelde grondquote van de straat; de buurtstraatquote:

- Het betreft geen corporatiewoning waarop de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn;
- Voor het woningtype en de woninggrootte is de opstalwaarde bekend, voor woningtypes en woningen met een oppervlaktegrootte die niet veel voorkomen is de opstalwaarde niet bepaald;
- Voor eengezinswoningen (grondgebonden woningen) is van toepassing dat de kavel niet groter is dan 500 m².

Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in een buurt valt. Daarvoor is de buurtindeling gebruikt zoals deze ook door Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam wordt gehanteerd. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten. Er is een buurtstraatquote bepaald voor eengezinswoningen en meergezinswoningen.

De buurtstraatquote zoals die is berekend op basis van de individuele grondquote wordt alleen als buurtstraatquote gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

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

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote ook niet gebruikt als:

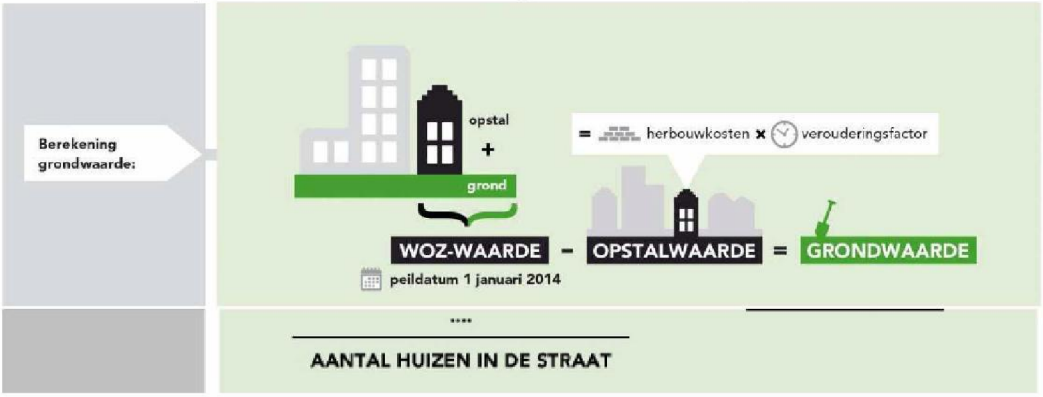
- de gemiddelde WOZ in een buurtstraat meer dan € 250 hoger is dan de gemiddelde WOZ in de buurt en de vervangingswaarde in een buurtstraat is meer dan € 150 lager dan de gemiddelde vervangingswaarde in de buurt;
- de WOZ in een buurtstraat meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ in de buurt en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

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan de criteria zoals hierboven gesteld wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de "buurtquote".

Per buurt is daarom ook de buurtquote uitgerekend. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. Op basis van alle beschikbare WOZ gegevens en de buurt(straat)quotes kan de gemiddelde WOZ waarde per m² en de gemiddelde grondwaarde per m² worden berekend. De gemiddelde vervangingswaarde is het verschil tussen de gemiddelde WOZ waarde per m² en de gemiddelde grondwaarde per m² in een buurtstraat of buurt.

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 begrenst afhankelijk of de buurtstraatquote meer dan 5% naar onder of naar boven afwijkt. Een buurt kent weliswaar verschillen, extreme verschillen in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen.

In onderstaande figuur staat deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.



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 / buurten met slechts enkele / weinig eengezins- of meergezinswoningen of voor de desbetreffende woningen in de straat of buurt is de herbouwwaarde niet bepaald. De herbouwwaarde is niet bepaald als de referentie nauwelijks voorkomt in de stad.

In deze uitzonderlijke gevallen bepaalt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een gelijke wijze zoals 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 buurt waar de buurtstraat ligt;
- De eventueel individueel berekende grondquote.

5. Grondwaarde voor niet-wonen

De bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht al in erfpacht uitgegeven grond is gebaseerd op de residuele methode. De GWC heeft de methode voor de grondwaardebepaling bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. Er is bijvoorbeeld voor deze categorie geen verouderingsfactor aangereikt. Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit in functies en bouwvormen en daarmee veel maatwerk
Daarom wordt per object de actuele erfpachtgrondwaarde door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is genormeerd residueel uitgangspunt waarbij er wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit bij zowel de vastgoedwaardebepaling als opstalwaardebepaling. De erfpachtgrondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Met veroudering hoeft geen rekening te worden gehouden omdat nieuwbouwkwaliteit uitgangspunt is. Stapsgewijs komt de residuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht als volgt tot stand:

1. Voor een locatie in de stad bepalen we per bestemming de marktconforme vastgoedwaarde.

2. Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de beperkte Vastgoedwaarde te verkrijgen. Op het moment dat de gebruikte referenties (vergelijkbare situaties) gelijke beperkingen kennen, is een afslag niet nodig.

3. Om de grondwaarde te bepalen, trekken we de opstalwaarde af van de vastgoedwaarde. De opstalwaarde is gelijk aan de genormeerde herbouwkosten, bestaande uit bouw- en bijkomende kosten. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald, dan wordt de erfpachtgrondwaarde naar boven bijgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer we vergelijken met vastgoedtransacties van andere erfpachtrechten met voortdurende erfpacht. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon eens in de 50 jaar herzien en kunnen ook nieuwe Algemene Bepalingen worden opgelegd.

4. Conform het in paragraaf 2.3 beschrevenen wordt er 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 erfpachtgrondwaarde bepaald zolang deze een zelfstandig economische waarde kennen. De Floor Area Ratio (FAR), ook wel Floor Space Index (FSI) genoemd, is daarbij niet van belang. De FAR is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen op een perceel vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde perceel.
De totale erfpachtgrondwaarde is de som van de erfpachtgrondwaarden van alle afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming rekenen we met de relevante meeteenheid zodat er bij de bepaling van de erfpachtgrondwaarde rekening wordt gehouden met de vloeroppervlakte die mag worden gerealiseerd.

00232

In de genormeerd residuele bepaling van de erfpachtgrondwaarde hanteren we normen voor zowel de opbrengsten als voor de kosten, de relevante variabelen in de residuele vergelijking. Die normen zijn gebaseerd op de gemiddelde opbrengst van het relevante type vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen en de herbouwwaarde van de opstallen. We houden rekening met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

Er is een minimale erfpachtgrondwaarde van toepassing van € 211 per m² bruto vloeroppervlak. Na depreciatie is de uiteindelijke grondwaarde € 158 per m² bruto vloeroppervlak.

5.1. Parkeren

Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een zelfstandige functie, die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak onderdeel is van een (gebieds-)ontwikkeling. Binnen het grondwaardebeleid bestempelen we parkeren dan ook als een aparte bestemming, waarvoor specifieke erfpachtgrondwaarden gelden. Alleen bij eengezinswoningen met parkeren op eigen erf, berekenen we geen aparte grondwaarde. De waarde van de parkeerplaats maakt daar onderdeel uit van de Vastgoedwaarde van de woning.

De grondwaarde van parkeren bepalen we marktconform en genormeerd residueel. De grondwaarde hangt onder meer af van:

- de bouwvorm (maaiveld, bebouwd, verdiept, etcetera);
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk / beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm.

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele grondwaarde van parkeren nihil of negatief. De gemeente Amsterdam hanteert een minimum erfpachtgrondwaarde voor parkeren van € 2.083 per parkeerplaats. Op deze prijs wordt nog de depreciatiefactor toegepast conform paragraaf 2.3.

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.

5.2. Overige bestemmingen

Naast de belangrijkste bestemmingen die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, zijn er in Amsterdam een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor vaak een bepaling van de erfpachtgrondwaarde 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;

11269

3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten, windmolens etcetera.

Voor als deze categorieën is de minimale grondwaarde van € 211 per m² van toepassing tenzij anders vermeld.

Ad 1. Sociaal-maatschappelijke sector
De erfpachtgrondwaarde voor deze voorzieningen bepalen we vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer losgekoppeld van de zorg/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 de voorzieningen is het uitgangspunt dat we de erfpachtgrondwaarden residueel bepalen. In sommige gevallen leidt marktwerking tot een commercieel winstgevende businesscase en is een residuele erfpachtgrondwaarde op zijn plaats. In veel gevallen zal dit niet het geval zijn en vallen we terug op de minimale erfpachtgrondwaarde. Dit beoordelen we per geval.

Erfpachtgrondwaarde zorgverleners
Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners: huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, logopedisten, maatschappelijk werkers, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen die voornamelijk specialistische zorg verlenen. In beide categorieën zijn zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd of privaat gefinancierd, denk aan ziekenhuizen. Er worden marktconforme huren betaald - dat het zorgbedrijven zijn doet er niet toe - 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 erfpachtgrondwaarde van € 211 per m² bruto vloeroppervlak. Als we deze erfpachtgrondwaarde zouden toepassen in dergelijke gevallen, dan zou de erfpachter ten onrechte een lage canon of afkoopsom betalen. Markthuren rechtvaardigen marktconforme erfpachtgrondwaarden die we residueel bepalen. Daarom geldt voor alle zorggerelateerde bestemmingen dat de afdeling Regie & Advies de erfpachtgrondwaarde 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. Hiertoe behoren niet alleen vastgoed benodigd voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en infrastructuur voor openbaar vervoer. Omdat netwerken zoals kabeltelevisie en glasvezel zijn opgesteld voor andere aanbieders, behoren ook deze tot nutsvoorzieningen. Datacenters beschouwen we niet 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 erfpachtgrondwaarde van € 211 per m² bruto vloeroppervlak.

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer als tramrails, bushalten, abri's 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, vallen wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage erfpachtgrondwaarde van € 211 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 erfpacht of, wat doorgaans het geval is, worden 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 erfpachtgrondwaarde te hanteren van € 2.083 per bron. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, berekenen we geen afzonderlijke erfpachtgrondwaarde. Voor de installatieruimte bepalen we de grondwaarde op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de erfpachtgrondwaarde voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan bepalen we de grondwaarde op basis van een gemiddelde erfpachtgrondwaarde van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

Alle overige bestemmingen
De erfpachtgrondwaarden voor alle overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke bepalen we residueel.

6. De bepaling van canon en afkoopsom

De canon is de (jaarlijkse) periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond. De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (uitleg hieronder). De canon, afgezien van een jaarlijkse inflatie-indexering, wordt alleen aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals het aanpassen van het volume en/of de bestemming. 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 besluitnummer XXXXX). Dit canonpercentage is momenteel 2,39%. 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%
d (r+ro+i)	4,50%

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

6.1. 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). Om deze te bepalen, gebruiken we de parameters als die voor het bepalen van het canonpercentage: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting.

1) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

Ook bij een eeuwigdurende reeks canonbetalingen is het mogelijk een afkoopsom te bepalen omdat de huidige waarde van de canonbedragen die heel ver in de toekomst zijn gelegen nihil is.

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 van toepassing zijnde 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".

6.2. 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 geven we 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 verstaan we 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 vallen, 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 maken we onderscheid 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.

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.

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

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 verstaan we 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, meestal drie rondom. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn. Reclamemasten staan vaak bij verkeersknooppunten.

Recreatie
Onder recreatie verstaan we 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 verstaan we 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 verstaan we 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.