Applicatiecursus MVA

Erfpacht

Juridisch en Financieel

Bureau Erfpacht
26 februari 2013

Programma

- Algemene Bepalingen gemeente Amsterdam
- Procedure canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Afkoop / vooruitbetaling van de canon
- Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam
- Waardering van erfpachtrechten

Algemene Bepalingen

- 1896
- 1915-1934
- 1937-1955
- 1956 (tuinbouw)
- 1966
- 1985 (woningcorporaties)
- 1994
- 1998 (woningcorporaties)
- 2000

AB 1896

- *Tijdelijk* recht, 75 jaar, vaste canon
- Na 75 jaar krijgt gemeente eigendom onroerend goed; geen vergoeding opstal
- Geen wijzigingen opstal zonder toestemming B&W
- Bebouwing cf. voorschriften Politieverordening
- Onderhoudsplicht voor grond en opstallen
- Wanbetaling of verwaarlozing opstal = vervallen aan gemeente

AB 1915

- Alleen voor particuliere woningbouw
- Voortdurende erfpacht met 1e tijdvak 75 jaar
- Vaste canon
- Bij niet nakomen → boete 20x jaarcanon
- Vergoeding opstallen:
  - 80% bij opzeggen erfpachter
  - 100% bij opzeggen gemeente wegens einde tijdvak of andere bestemming
  - 110% bij opzeggen gemeente algemeen nut / volkshuisvesting
- Rest idem 1896 (canonverhoging met 7%, want meer rechten voor erfpachter)

AB 1934

- Nauwelijks gebruikt
- Ingevoerd omdat Woningwet mogelijkheid bood bebouwingsvoorschriften te verbinden aan uitbreidingsplannen
- Rest idem 1915

AB 1937 en 1955

AB 1937 / 1955: aanpassing AB 1896 voor *industrie:*

- tijdelijke industriële rechten kunnen verlengd worden
- vergoeding bedrijfsschade bij beëindiging door gemeente
- Recht loopt 50 jaar, vaste canon

AB 1937 / 1955 voor *particuliere woningen:*

- afkopen van toekomstige canonbetalingen mogelijk
- terugbetaling bij opzeggen recht in algemeen belang
- 1e tijdvak loopt 75 jaar, vaste canon

AB 1955 en AB 1956

- AB 1955*: Horizontale splitsing* van een gebouw in appartementen geregeld

- AB 1956: *Tuinbouw*regeling
  - In Westelijke tuinsteden onteigening agrarische grond voor stadsuitbreiding
  - Erfpacht voor vervangende tuinbouwlocaties
  - Tijdelijke rechten voor 50 jaar
  - 1992: land nodig voor bouw Olympisch Dorp, einde tuinbouwgebied

AB 1966

- Voortdurende erfpacht, met termijnen van 50 jaar
- Waardevaste canon: iedere vijf jaar indexeren (waarde binnenlands product = waarde alle goederen en diensten in NL)
- Na 50 jaar canonherziening
- Wijziging bestemming opstal kan aanleiding zijn tot canonaanpassing

Moderniseringsbesluit 1990

AB 1966 aanpassen aan eisen van de tijd, o.a.:

- Afkoop voor 100 jaar mogelijk: verlenging met 50 jaar kost 25% extra (in 2000 weer ingetrokken)
- Uitsluiten canonindexering mogelijk (voor resterende periode hogere canon, maar wel vast)

AB 1994

- Invoering Nieuw Burgerlijk Wetboek: juridische modernisering AB 1966 nodig
- 5-jaarlijkse canonindexatie (gerelateerd aan prijsindex gezinsconsumptie)
- Verlengd afkopen mogelijk
- Splitsingen verbonden aan toestemming gemeente
- Bij opzegging door erfpachter plicht terrein onvervuild op te leveren

1998 Operatie Groot Onderhoud Erfpachtstelsel

- 1996: 100 jaar erfpachtstelsel → stelsel kritisch tegen het licht houden → modernisering
- Rapportage over het stelsel:
  - Argumenten bij invoering gelden nog steeds
  - Financiële onevenwichtigheden in stelsel
  - Verbetering van communicatie nodig
  - Zichtbaar maken van aanwending erfpachtinkomsten in stad
- Commentaar maatschappelijke instanties

→Raadsbesluit: Algemene Bepalingen 2000

AB 2000

- Voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar
- Vier betalingsmogelijkheden:
  - Jaarlijks geïndexeerde canon
  - Vaste canon voor 10 jaar
  - Vaste canon voor 25 jaar
  - Afkoop voor 50 jaar
- Indexering indexcanon = inflatie minus 1%
- Afschaffing verplichte afkoop bij uitgifte woningen
- Invoering schaduwgrondwaarde

AB 1985

- Bepalingen specifiek voor *woningcorporaties*
- Tijdelijke rechten (i.v.m. woningwetfinanciering)

AB 1998

- Eind jaren ’90: andere positie corporaties
- Resultaat in 1998 van onderhandelingen Federatie-Gemeente:
  - AB 1998 voortdurende erfpacht voor woningcorporaties Amsterdam (afgeleid van de AB 1994)
  - 144.141 woningen worden geconverteerd van tijdelijke naar voortdurende erfpacht
  - Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - 4-jaarlijkse uitwerking in Uitvoeringsbesluit

Vicarie

- Circa 680 panden op grond, voorheen in eigendom van afzonderlijke rechtspersoon, onder kerkelijk gezag
- Opbrengsten grond om vicaris (priester) te onderhouden
- Geen AB's → alleen BW is van toepassing
- Vnl. gelegen in de Schinkel (Hoofdweg/Sloterkade)
- Nu eigendom gemeente Amsterdam; rechten expireren in 2053/2064
- Tot 2053/2064 is canon vooruitbetaald

Canonherziening einde tijdvak

- Tijdvakken duren 50 of 75 jaar
- Bij einde tijdvak wordt nieuwe canon vastgesteld voor nieuw tijdvak
  - → *In nieuw tijdvak: nieuwste AB's van toepassing*
- Bij CHET wordt grondwaarde opnieuw vastgesteld
  - → *door gemeente (OGA)*
  - → *door drie taxateurs*
- Bij ingang nieuw tijdvak: akte bij notaris

Procedure CHET – AB 1915/'37/'55 (1)

- Onder AB 1915/19371955: 75-jarig tijdvak, niet-geïndexeerde canon
- Uiterlijk 4 jaar voor einde: aanzegging nieuwe AB
- Uiterlijk 1 jaar voor einde: aanzegging nieuwe canon

- Nagegaan wordt of de bestemming nog overeenkomt met die in de akte
- Vaststelling nieuwe canon o.b.v. nieuwe bestemming, mits passend binnen publiekrecht (bestemmingsplan)

Procedure CHET – AB 1915/'37/'55 (2)

- Nieuwe canon vastgesteld door drie taxateurs
- Benoeming:
  - → *één door de erfpachters (bouwbloksgewijs)*
  - → *één door de erfverpachter (gemeente)*
  - → *de derde door de twee andere taxateurs*
- In het tweede jaar voor einde tijdvak wordt gestart met de benoemingsprocedure
- Kosten taxateurs: 50/50 gemeente/erfpachter

Taxatierapport

Rechtszaken CHET → uit rapport moet blijken:

- Hoe waardebepaling tot stand komt
  - Bijv. met welke transacties zijn de percelen vergeleken?
  - Hoe is grondwaarde afgeleid van transactiewaarde?
  - Met welke methode zijn de canonpercentages vastgesteld?
- Beginsel van hoor en wederhoor
  - Hoe partijen in de gelegenheid zijn gesteld om vragen of opmerkingen te maken aan taxateurs

(Rechtbank Amsterdam 25-03-2009, NLVE vs. Gemeente)

Procedure CHET – AB 1966

- Onder AB 1966: 50-jarig tijdvak
- 5-jaarlijks geïndexeerde canon

→Vier jaar voor CHET: aanzegging nieuwe AB's
→Aanbieding nieuwe canon door gemeente
→Erfpachter accepteert aanbieding wel/niet
→Indien niet geaccepteerd: vaststelling canon door taxateurs

Procedure CHET – AB 1994/2000

- AB 1994: vrijwel gelijk aan AB 1966, verlengd afkopen mogelijk
- AB 2000: 50-jarig tijdvak

- Uiterlijk 3 jaar voor einde: aanzegging nieuwe AB en aanbieding door gemeente voor nieuwe canon.
- Indien de erfpachter nieuwe canon niet accepteert

  → *vaststelling canon door taxateurs*

  → *veruit de meeste particuliere erfpachters maken gebruik van taxateurs*

Vervroegde herziening

- Erfpachter kan bij aantoonbare herontwikkeling, een nieuw tijdvak aanvragen
- Mogelijk tussen 30 en 2 jaar voor einde tijdvak
- Nieuw 50-jarig tijdvak
- Gemeente stelt nieuwe canon vast

- Reden voor VH: flexibeler erfpachtstelsel t.b.v. herontwikkeling
- Met name voor commercieel OG

Afkoop van de canon

- Verschillende wijzen van canonbetaling:
- AB 1915/1937/1955: vaste, niet-geïndexeerde canon
- AB 1966/1994:
  - → *canon met 5-jaarlijkse indexatie*
  - → *vaste toeslagcanon (niet-geïndexeerd)*
  - → *afkoop van de canon*
- AB 2000:
  - → *indexcanon (jaarlijkse indexatie –1%)*
  - → *10 jaar vaste of 25 jaar vaste canon*
  - → *afkoop van de canon*

Afkoop van de canon

- Afkoop is vooruitbetaling voor de rest van het tijdvak van toekomstige canons
- Vooruitbetaling kan onder de AB's 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000
- Afkoop kan bij begin tijdvak en tussentijds (2x per jaar)
- Bij afkoop bij begin tijdvak geldt:

  afkoopsom 50 jr. = grondwaarde
- Bij vooruitbetaling moet de afkoopsom in één keer voldaan worden

Afkoop van de canon

- Afkoopsom is de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen
- De contante waarde van een canonbetaling is het bedrag dat je nu op een spaarrekening tegen rente moet zetten om de canon in de toekomst te kunnen betalen

De afkoopformule (1)

- Afkoop gebeurt o.b.v. afkoopinstructie (door B&W vastgesteld)
- Berekening afkoopsom cf. instructie:

  afkoopsom = canonpercentage x schaduwgrondwaarde x ½ x afkoopfactor

- Canonpercentage: ieder kwartaal vastgesteld
- Schaduwgrondwaarde = grondwaarde aanvang tijdvak opgehoogd met *inflatie min 1%* sinds aanvang tijdvak
- Afkoopfactor: berekend o.b.v. afkooppercentage

De afkoopformule (2)

- Afkoopfactor: formule met afkooppercentage en looptijd

  $$\text{Afkoopfactor} = (i^t - 1) / (i^t) \times (i^{0,5}) / (i^{0,5} - 1)$$

- Waarin i = (1 + afkooppercentage)

  t = aantal jaren vooruitbetaling

- Afkooppercentage wordt afgeleid van rendement staatsleningen
- Dus bij 30 jaar afkopen en afkooppercentage 4,0% is de afkoopfactor:

  $(1{,}04^{30} - 1) / (1{,}04^{30}) \times (1{,}04^{0,5}) / (1{,}04^{0,5} - 1) = 35{,}618$

Verlengd afkopen onder AB 1994

- Afkoop is mogelijk voor de duur van het *lopende* tijdvak
- Met één uitzondering:
- Rechten onder AB 1994 mogen voor maximaal één tijdvak verlengd worden afgekocht
- Hierdoor zijn onder AB 1994 erfpachtrechten met een looptijd van max. 100 jaar mogelijk
- Afkoopinstructie bevat een aparte formule voor verlengd afkopen onder AB 1994

Procedure afkopen

- Erfpachter dient verzoek tot afkoop in bij gemeente
- Gemeente doet vrijblijvende offerte afkoopsom
- Erfpachter besluit al dan niet af te kopen
- Afkoop kan 2x per jaar (betaalmomenten)
- Afkoopakte of notariële verklaring wordt door notaris opgesteld (→ kadaster)

Is afkoop voordeliger?

- Vraag: wat is voordeliger,
  canonbetaling of vooruitbetaling (afkoop) van de canon?

→ *Verschilt voor persoonlijke situatie van de erfpachter*

- Afkoopsom is gebaseerd op dezelfde grondwaarde als canon
- Let op: canonbetaling is fiscaal aftrekbaar, betaling van de afkoopsom niet

→ *Reken-CD Erfpacht*

Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam

- Voor nieuwe gronduitgifte
- Voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten

- Voor koop- en markthuurwoningen:
  genormeerde residuele grondprijs
- Voor commerciële bestemmingen:
  genormeerde residuele functionele grondprijs
- Voor sociale huurwoningen en sociaal-maatschappelijk:
  genormeerde niet-residuele grondprijs

Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam

- Gemeenteraad stelt kaders grondprijsbeleid vast
  - grondprijzenbrief
- B&W stelt uitwerking hiervan vast
  - Handleiding Grondprijsbepaling
- B&W mag onder bepaalde omstandigheden afwijken
  - B&W rapporteert achteraf over afwijkingen
- Erfpachtbeheerders en projectleiders mogen slechts zeer beperkt afwijken
- Gemeente moet gelijkwaardige gevallen altijd gelijk behandelen

Bouwenvelop

Sinds 2006: Bouwenvelop

- Bij uitgifte van bouwterrein: OGA berekent grondprijs o.b.v. aantal m2 per functie dat in een plan gebouwd *zou kunnen worden*
- Binnen deze 'envelop' heeft projectontwikkelaar ruimte voor optimalisatie
- Deze optimalisatie (bijv. bouw extra woningen) leidt niet tot hogere grondprijs

Grondprijsberekening: voorbeeld 1

- Nieuwbouwwoning koopsector, 140 m2 gbo
- VON-waarde € 360.000
- Stichtingskosten incl. BTW € 225.000

→ Residuele grondwaarde € 135.000 incl. BTW
→ Residuele grondwaarde € 113.445 excl. BTW
→ Grondwaarde € 810 per m2 gbo excl. BTW

Grondprijsberekening: voorbeeld 2

- Nieuwbouwwoning vrije huursector, 100 m2 gbo
- Huur per maand € 900
- Aanvangsrendement 5%
- Stichtingskosten incl. BTW € 167.000

- Huur per jaar € 10.800
- Commerciële waarde € 216.000

→ Residuele grondwaarde € 49.000 incl. BTW

→ Residuele grondwaarde € 41.176 excl. BTW

→ Grondwaarde € 412 per m2 gbo excl. BTW

Grondprijsberekening: voorbeeld 3

- Stel, er zijn drie identieke particuliere huurwoningen met een maximale puntenhuur van € 860 maand.
- In woning 1 zit een oude huurder met een huurcontract van € 440 per maand;
- In woning 2 zit een vrije nieuwe huurder, die € 700 per maand betaalt;
- Woning 3 is op dit moment vrij, en kan tegen markthuur worden verhuurd.

→ In hoeverre heeft dit invloed op de grondwaarde?

Grondprijsberekening: voorbeeld 4

- In voorbeeld 1 heeft een nieuwbouw koopwoning een grondwaarde van € 113.445 excl. BTW.

- Wat is nu de grondwaarde voor een *bestaande* koopwoning met gelijke VON-waarde en herbouwstichtingskosten?

- Depreciatie met 0,75 (ofwel 25%) vanwege:

→ gebruik nieuwbouwberekening voor *bestaande* bouw

→ geen bouwrijpe levering, verbouwkosten

→ gebonden omstandigheden

Erfpacht en bestemmingen (1)

- Binnen erfpachtsystematiek zijn verschillende bestemmingen, die anders zijn dan bestemmingsplan
- Koopwoning <> markthuurwoning <> sociale huurwoning
- Winkel <> kantoor <> horeca <> bedrijfsruimte
- De nadruk ligt op het erfpacht***recht***

Erfpacht en bestemmingen (2)

- Bij een bestemmingswijziging van huur → koop of bij bebouwingswijziging:
  → Bij contractswijziging verandert het **recht** → canon kan stijgen a.g.v. grondwaardestijging
  → Er wordt geen rekening gehouden met feitelijke situatie (bijvoorbeeld zittende huurders)
- Bij part. koopwoning → tot 100% uitbreiding geen canonverhoging
- Bij wijziging van bestaande erfpachtrechten → depreciatie van 25% voor genormeerde verbouwkosten

Erfpacht en bestemmingen (3)

- Bestaande woning, bestemmingswijziging huur → koop
- Stel marktwaarde koopwoning € 220.000, gekapitaliseerde maximale puntenhuur € 185.000, canonpercentage 4,0%
- *Vraag:* Wat rekent OGA als aanvullende canon?

- *Antwoord:* Waardestijging vastgoed € 35.000; stichtingskosten gelijk voor huur en koop → stijging grondwaarde met € 35.000. Hierover geen depreciatie; stijging € 35.000; canonverhoging € 1.400 p/j.

Waardering door gemeente

- Bij nieuwe uitgifte
- Bij tussentijdse wijzigingen
  - *Bebouwingswijziging*
  - *Bestemmingswijziging*
- Bij splitsing
  - *Uitsluitend om GW en canon te verdelen*
- Bij einde tijdvak
  - *Bij AB 1966, 1994 en 2000: aanbieding gemeente*
- Bij einde tijdvak (CHET) wordt veelal door taxateurs gewaardeerd

Waardering door taxateurs

- MVA-taxateurs gebruikten vaak ‘methode marktwaarde’:

  *Grondwaarde = waarde object * grondquote*

- De waarde van het vastgoedobject wordt door vergelijking vastgesteld, waarbij uitgegaan wordt van niet-vrije oplevering (in gebruik)
- De grondquote wordt gebaseerd op schattingen van historische grondquotes in de regio Amsterdam

Waardering door de erfpachter

- Bij nieuwe uitgifte
- Bij keuze canonbetaling of afkoop
- Bij tussentijdse wijzigingen
  - *Bebouwingswijziging, bestemmingswijziging*
- Bij einde tijdvak (CHET)
- Bij aan- of verkoop van onroerend goed
  - *In de praktijk gebeurt dit weinig*
  - *Vertaling canonbetaling of afkoop in VON-prijs*
  - *Meer bewustwording erfpacht bij (potentiële) kopers is dringend gewenst*

Wat wil een cliënt van zijn makelaar weten?

- Wanneer gaat mijn canon omhoog?
  - Hoe hoog wordt canon na indexatie?
  - Hoe hoog wordt canon na splitsing, bebouwingswijziging of bestemmingswijziging?
  - Hoe hoog wordt canon na CHET?
- Kan ik beter canon betalen of afkopen?
- Hoe hoog wordt de afkoopsom?
- Is mijn pand meer waard als ik heb afgekocht?
- Heeft het zin om bij een rechtszaak tegen de gemeente aan te sluiten?

Meer weten over erfpacht?

www.amsterdam.nl/erfpacht

Aan deze presentatie kunt u geen rechten ontlenen