Makelaarsgroep AMEO – Amsterdam en omstreken
Merwedeplein 54 Diemerplein 178A Van Limburg Stirumstraat 36
1078 NG Amsterdam 1111 JD Diemen 1051 BC Amsterdam

telefoon (020) 600 16 00
fax (020) 679 99 06

internet www.ameo.nl
email info@ameo.nl
BTW-nr. NL8103 97 262 B 01

ABN AMRO Amstelveen
IBAN: NL20ABNA 0574730826
Kvk nr. 34 166569

Gemeente Amsterdam, Dienst Grond en Ontwikkeling
T.a.v. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Per mail verstuurd: [redacted]@amsterdam.nl

Onderwerp: 1. aanbieding afkoop verlengd tijdvak onder AB 1994
2. aanbieding bestemmingswijziging erfpachtrecht Dijsselhofplantsoen 6 te Amsterdam, dossier E159/1
3. overstap en afkoop erfpacht onder AB 2016 (Eeuwigdurend).

Uw kenmerk: 2022-2255 dossier E159/1

Datum: 13 juni 2022

Geachte [redacted],

Als gemachtigde van [redacted] (**zie bijlage 1)** alsmede als gemachtigde van de nieuwe juridische eigenaar van het erfpachtrecht per 1 juni 2022[redacted] **(zie bijlage 2)** doen wij u deze reactie toekomen op de aanbieding bestemmings- en bebouwingswijziging (hierna BSW/BBW).

[redacted] was de voormalige erfpachter van het recht van erfpacht plaatselijk bekend als Dijsselhofplantsoen 6 te Amsterdam (bij de gemeente bekend als erfpachtdossier E159/1). Namens [redacted] werd door [redacted], optredend als gemachtigde, allereerst een aanvraag voor afkoop verlengd tijdvak onder de AB 1994 ingediend. Daarna werd enige tijd later een aanvraag BSW/BBW (“kantoor” → “wonen”) ingediend.

Bij deze verzoeken wij u [redacted] als nieuwe eigenaar/erfpachter op te nemen c.q. aan te passen binnen uw erfpachtsystemen.

[redacted] en [redacted] ieder afzonderlijk danwel samen hierna genoemd: “client”

<u>Nieuwe erfpachter en tenaamstelling aanbiedingen erfpacht</u>
Wij verzoeken de gemeente om voor de ingediende aanvragen:
1. aanbieding afkoop verlengd tijdvak onder AB 1994 t.b.v. “kantoor”
2. aanbieding BSW/BBW erfpachtrecht Dijsselhofplantsoen 6 te Amsterdam, uw dossier E159/1
3. aanvraag overstap + afkoop onder AB 2016 (Eeuwigdurende Erfpacht, hierna “EE”).

de nieuwe tenaamstelling aan te houden namelijk [redacted], wonende [redacted]

1. Voorwoord en voorgeschiedenis

Op 22 maart jongstleden ontving de erfpachter een aanbieding BSW/BBW met kenmerk 2022-2255. Daarna is aan ons het verzoek gedaan om alle correspondentie in deze erfpachtcasus te beoordelen. Daarbij werd ons het mailverkeer inzake het verzoek m.b.t. de afkoop verlengd tijdvak onder de AB 1994 alsmede de overstap naar EE onder de gunstige voorwaarden toegestuurd. In deze erfpachtcasus lopen verschillende erfpachtwijzigingen door elkaar en moeten we de juiste volgordelijkheid aanhouden.

Hierna treft u namens client/erfpachter onze reactie aan met het verzoek om:

- alsnog een aanbieding te doen toekomen inzake de tijdige aanvraag (oktober 2017; oude regeling) waarin de afkoop verlengd tijdvak AB 1994 (oude regeling) werd ingediend, rekening houdende met de bestemming “kantoor”.
- nadere inlichtingen te verstrekken inzake de opgestelde berekeningen m.b.t. de aanbieding BSW/BBW alsmede waarbij rekening wordt gehouden met voornoemde afkoop verlengd tijdvak AB 1994
- een aanbieding op te stellen voor de afkoop EE onder de gunstige voorwaarden voor de woning Dijsselhofplantsoen 6 te Amsterdam.

De chronologische volgordelijkheid treft u hierna aan m.b.t. het mailverkeer en de ingediende aanvragen.

18 oktober 2017 (aanvraag afkoop verlengd tijdvak AB 1994 → stap 1)
Door de eerdere gemachtigde [redacted] (hierna: [redacted]) werd namens de erfpachter van het kantoor Dijsselhofplantsoen 6, [redacted], de aanvraag ingediend voor verlengde afkoop AB1994 t.b.v. “kantoor”. Dit is via het toen beschikbare digitale formulier via de gemeentelijke website gedaan (referentienummer 2017-1298363).

15 november 2018
Ruim 1 jaar later ontvangt [redacted] een mail van de erfpachtafdeling ([redacted]) met het verzoek aanvullende gegevens aan te leveren om de berekening te kunnen maken. Deze gegevens werden op 22 februari 2019 door [redacted] toegezonden.

Tevens werd door [redacted] de vraag gesteld waarom een grondprijsadvies noodzakelijk is voor de verlengde afkoop onder AB1994. De aanvraag dateert van 18 oktober 2017, d.w.z. vóór de datum invoering van het nieuwe afkoopbeleid. De verlengde afkoop AB 1994 dient o.i. berekend te worden op basis van de schaduwgrondwaarde ten tijde van de aanvraag, zijnde de privaatrechtelijke bestemming: “kantoor”.

Hierop is geen antwoord ontvangen en wij stellen vast dat de aanvraag afkoop verlengd tijdvak AB 1994 (gunstige oude voorwaarden) tijdig is gedaan, waarvoor echter nog steeds geen aanbieding is ontvangen.

29 oktober 2019

[redacted] bevestigt op verzoek aan [redacted] dat de erfpachter de erfpachtbestemming in overeenstemming wil brengen met de publiekrechtelijke vergunde bestemming (zijnde “wonen) en gebruik wil maken van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht t.b.v. “wonen”.

De volgordelijkheid van de stappen die doorlopen moeten worden zijn als volgt:

1. Verlengde afkoop AB1994 50 jaar (kantoorbestemming) op basis van oude afkoopbeleid 2017;
2. Wijziging erfpachtbestemming van “kantoor” naar “wonen”;
3. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht (AB2016)

Graag ontvangen wij dus eerst de aanbieding voor de verlengde afkoop (stap 1) en daarna een nieuwe aanbieding voor de erfpacht/bestemmingswijziging (stap 2). Afsluitend wil client een aanbieding ontvangen voor de afkoop overstap naar EE binnen de AB 2016 (stap 3) rekening houdende met de gunstige voorwaarden (onbezwaarde waarde peildatum 1-1-2014).

Ten aanzien van de aanbieding voor de bestemmingswijziging van “kantoor” naar “wonen” maken we bezwaar tegen de berekeningswijze en de daarbij gehanteerde parameters. Daarbij merken wij op dat o.i. voor deze locatie een “woonbestemming” ***géén*** economische meerwaarde van de erfpachtgrond betekent ten opzichte van een kantoorbestemming. Er is naar onze mening geen aanleiding voor een verhoogde canonberekening als gevolg van de bestemmingswijziging van “kantoor” naar “wonen” zoals ook in soortgelijke gevallen ons bekend is geworden (zie later bij onderdeel 7).

Hierna volgen onze toelichtingen, opmerkingen en vragen.

2. Samenloop overstap naar EE-2016, bestemmingswijziging en datum volledige aanvraag BSW/BBW

De gemeente Amsterdam afdeling erfpacht is op de hoogte dat namens de erfpachter een tijdige aanvraag werd ingediend voor de overstap naar Eeuwigdurende Erfpacht (hierna: EE).

Aangezien in deze erfpachtcasus nog sprake is van een erfpachtrecht met als privaatrechtelijke bestemming ‘kantoor’ kan de overstap naar EE mogelijk worden indien de privaatrechtelijke bestemming alsmede de publiekrechtelijke bestemming “wonen” is.

Publiekrechtelijk is thans sprake van “wonen” en zodoende wil de erfpachter het erfpachtrecht privaatrechtelijk ook op orde brengen. Daarvoor werd tijdig een zogenaamde “volledige aanvraag bestemmings- en bebouwingswijziging” (hierna: BSW/BBW) ingediend.

In de thans voorliggende aanbieding BSW/BBW d.d. 22 maart 2022 is door de gemeente aangegeven dat de “volledige aanvraag” voor het wijzigen van de privaatrechtelijke bestemming van ‘kantoor’ naar ‘wonen’ werd ingediend op 2 januari 2020.

Hierna in chronologische volgorde onze opmerkingen.

- 26 februari 2019

In de mail van 26 februari 2019 is de bestemmingswijziging aangevraagd door [redacted]. De aanvullende gegevens heeft de gemeente niet opgevraagd in het kader van de bestemmingswijziging, maar in de mail van 15 november 2018 in het kader van de afkoop verlengde tijdvak AB1994.

- 5 december 2019

De datum 2 januari 2020 zoals de gemeente heeft aangegeven in de aanbieding d.d. 22 maart 2022 is o.i. een onjuiste aanvraagdatum. De gemeente heeft aanvullende vragen gesteld inzake de BSW/BBW aan de voorgaande gemachtigde [redacted] en wel op donderdag 5 december 2019.

- 10 december 2019

[redacted] heeft de vragen van [redacted] beantwoord op dinsdag 10 december 2019. Zodoende is 10 december 2019 de volledige aanvraag BSW/BBW tot stand gekomen.
In ieder geval geldt 2019 dus als jaar van aanvraag voor de BSW. Dit wil zeggen dat voor de kantoorbestemming de peildatum Q4 2019 is en voor de woonbestemming c.q. de onbezwaarde waarde de peildatum 1-1-2017

- 3 september 2021

Vervolgens wordt het BSW/BBW-dossier pas opgepakt na een reminder van [redacted] op 3 september 2021 (ruim 1,5 jaar later).

- 9 september 2021

Op 9 september 2021 worden excuses gemaakt door [redacted] en zou het dossier weer direct verder in behandeling worden genomen.

- 1 november 2021

Echter moet [redacted] op 1 november 2021 wederom vragen naar de verdere afwikkeling.

- 2 november 2021

[redacted] antwoord op 2 november 2021 dat een nieuwe behandelaar is toegewezen voor dit dossier.

- 4 januari 2022

Wederom wordt op 4 januari 2022 door [redacted] een mail gestuurd en gevraagd naar de afhandeling.

- 5 januari 2022

Daarop krijgt De Lange pas op 5 januari 2022 een reactie van [redacted] dat zij de behandelaar is en wordt e.e.a. vervolgd met allerlei vragen.

Conclusie:
De datum waarop de aanvraag voor de bestemmingswijziging volledig is geworden is 10 december 2019 en niet 2 januari 2020.

Waarom de gemeente 2 januari 2020 heeft aangehouden is ons niet duidelijk. Vervolgens is wel duidelijk geworden dat lange tijd geen opvolging werd gegeven op:

a) Het eerder ingediende verzoek tot verlengde afkoop AB 1994 op 18 oktober 2017

b) BSW/BBW-verzoek van [redacted] op 29 oktober 2019

c) De afwikkeling van de BSW/BBW in de periode tussen 10 december 2019 en 2 november 2021

Herziene aanbieding BSW/BBW t.b.v. de oude grondwaarde “kantoor”
Graag zien wij een herziene aanbieding tegemoet met als peildatum Q-4 2019 (juiste datum volledige aanvraag d.d. 10 december 2019) i.p.v. Q-1 2020 (volgens gemeente datum volledige aanvraag d.d. 2 januari 2022) voor de berekening van de oude erfpachtgrondwaarde “kantoor”.

Herziene aanbieding “onbezwaarde waarde” t.b.v. “wonen”
Graag zien wij een herziene aanbieding tegemoet met als peildatum Q-4 2019 (juiste datum volledige aanvraag d.d. 10 december 2019) i.p.v. Q-1 2020 (volgens gemeente datum volledige aanvraag d.d. 2 januari 2022) voor de berekening van de nieuwe erfpachtgrondwaarde “wonen”.

De juiste vaststelling van de onbezwaarde waarde dient te worden berekend middels het juiste kalenderjaar waarin de onbezwaarde waarde voor de woning moet worden vastgesteld namelijk:

a) BSQ 2019 (i.p.v. BSQ 2020)
b) WOZ-jaar 2018 (i.p.v. 2019)
c) waardepeildatum 1-1-2017 (i.p.v. 1-1-2018).

3. Gehanteerde gegevens t.b.v. BSW/BBW waardering grondwaarde "kantoor"

In de aanbieding BSW/BBW d.d. 22 maart 2022 is de volgende toelichting op de canonverhoging gegeven:

Toelichting berekening canonverhoging

huidige jaarlijkse canon (A)	€8.972,51
actuele erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming (B)	€2.429.294,-
actuele erfpachtgrondwaarde huidige bestemming (C)	€1.927.464,-
toename erfpachtgrondwaarde (B – C)	€501.830,-
canonpercentage (D)[1]	3% (1e kwartaal, 2020)
verhoging canon ((B-C) x D))	€15.055,- per jaar
nieuwe jaarcanon na bestemmingswijziging [A + ((B-C) x D)]	€24.027,51
administratieve ingangsdatum betaling nieuwe jaarcanon	1 december 2022

Toelichting bij B: De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht is één (1) koopwoning met tuin

Onbezwaarde waarde met peildatum 2018	€5.508.604,-
Buurtstraatquote	49%
Depreciatie	10%
Actuele erfpachtgrondwaarde (nieuwe) bestemming ('B')	€2.429.294,-
Aantal m² gebruiksoppervlak	547

Toelichting bij C: De huidige bestemming van het erfpachtrecht is kantoor

Grondprijs per m² bvo huidige bestemming.[2]	€2.838,68

Aantal m² bvo huidige bestemming	679
Actuele erfpachtgrondwaarde huidige bestemming ('C')	€1.927.464,-

De begeleidende mail c.q. toelichting op de berekeningen d.d. 22 maart 2022 wordt hierna aangehaald/toegevoegd:

1. ***Toelichting grondwaardeberekening kantoor***

De grondwaarde van de voormalige bestemming, zijnde kantoor, is bepaald op basis van de genormeerd residuele methode. Deze methodiek wordt hierna toegelicht, waarna ook meer gespecifieerd de totstandkoming van de grondwaarde wordt toegelicht onder 3.1.

Genormeerd residuele grondwaarde

De genormeerde residuele methode betekent dat de marktconforme markt-/beleggingswaarde van het vastgoed wordt verminderd met de stichtingskosten. Dat wat overblijft (het residu) is de waarde die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven. Amsterdam voert een functionele en residuele grondwaardepolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. De grondwaarden worden genormeerd residueel bepaald. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde voor een bepaald project of object niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en/of kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en/of kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten en met dezelfde bestemming, verschillende grondwaarden hebben. Zowel bij de bepaling van de opbrengsten als kosten wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit.
De gemeente monitort de Nederlandse en Amsterdamse vastgoedmarkten om er voor te zorgen dat er actuele uitgangspunten gehanteerd worden bij het bepalen van de opbrengsten- en kostenniveaus voor de grondprijsbepaling. Dit is een continu proces en gebeurt op verschillende manieren zoals het monitoren van markttransacties, analyseren van marktrapportages, evalueren van tender- en transformatieprojecten, laten adviseren door externe specialisten, aangaan van gesprekken met marktpartijen, etc. De uitgangspunten voor het bepalen van de opbrengsten- en kostenniveaus worden continu geactualiseerd. Jaarlijks wordt hierover gerapporteerd in het grondprijsbeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten, dit is openbaar inzichtelijk.

2. ***Toelichting WOZ/BSQ-methode***

De onbezwaarde waarde van de nieuwe woonbestemming is bepaald op basis van de zogenaamde WOZ/BSQ-methode. Amsterdam bepaalt voor bestaande erfpachtrechten waarbij in de nieuwe situatie vier of minder extra woningen ontstaan de grondwaarde op basis van de zogenaamde WOZ/BSQ-methode. Voor de grondwaardebepaling wordt de definitief beschikte WOZ-waarde vermenigvuldigd met de zogenaamde buurtstraatquote. Praktisch betekent dit dat de WOZ-beschikking van het belastingjaar voorafgaand aan het jaar waarin de aanvraag voor de erfpachtwijziging is ingediend wordt gebruikt. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar eerder (de waardepeildatum is altijd één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking). Op de grondwaarde wordt vervolgens een depreciatie toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde.

In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen die recent zijn gebouwd en opgeleverd, of wanneer bergingen of niet-woonbestemmingen worden omgezet naar woningen. In deze gevallen wordt de onbezwaarde waarde van het object bepaald. Onder 3.2 wordt de berekening meer specifiek toegelicht.

3. Toelichting per bestemming

Hieronder wordt per bestemming toegelicht welke gegevens als input hebben gediend voor de berekening.

3.1 Grondwaarde kantoor

Voor de bestemming kantoor is een grondwaarde van € 3.009 per m² bvo geadviseerd. Dit is een resultante van de hieronder toegelichte parameters.

Huurwaarde

Ter onderbouwing van de huurwaarde zijn huurreferenties van kantoorvilla's in Oud-Zuid geraadpleegd. Op basis van de huurreferenties blijkt een bandbreedte in de huurprijs van circa € 325 - € 375 per m² per jaar, waarbij de verhuurbare oppervlakten uiteenlopen van 129 m² tot 412 m². Qua kwaliteit en uitstraling zijn de referenties goed vergelijkbaar met een genormeerde nieuwbouw kantoorvilla op de onderhavige locatie. De referentiepanden hebben allen een karakteristieke, statige uitstraling en hebben intern een goed afwerkingsniveau. Verder kennen de referenties allen een mooie ligging in Oud-Zuid. De bovenkant van de bandbreedte geldt voor de referentie die, overeenkomstig de onderhavige locatie, langs het Noorder Amstelkanaal is gelegen. De onderkant van de bandbreedte is van toepassing op een kantoorruimte grenzend aan het Vondelpark. Gebaseerd op de huurprijzen van de referenties, en daarbij rekening houdend met het metrage, de locatie en kwaliteit (attentiewaarde, afwerkingsniveau, functionaliteit) van de referenties ten opzichte van een genormeerde nieuwbouwreferentie op de onderhavige locatie, is de markthuur bepaald op € 350 per m² per jaar.

Bruto aanvangsrendement

Voor de bepaling van het rendement is gekeken naar gangbare rendementen voor kantoorruimten in Amsterdam Zuid. Uit marktinformatie blijkt een bandbreedte van 3,30% - 5,25%. De scherpste rendementen worden gerealiseerd door kantoren op prime locaties op de Zuidas, nabij station Amsterdam Zuid. De bovenkant van de bandbreedte is van toepassing op kantoren op minder goed bereikbare locaties per openbaar vervoer en met minder goede parkeerfaciliteiten. Het onderhavige ligt niet in een kantooromgeving en bevindt zich op enige afstand van openbaar vervoervoorzieningen. Verder zijn parkeermogelijkheden in de straat beperkt. Wel is sprake van een goede panduitstraling en is het voorzieningenniveau in de omgeving goed. De Beethovenstraat met een diversiteit aan winkel- en horecavoorzieningen ligt om de hoek. Verder zijn in de nabije omgeving enkele luxe hotels in het hogere segment gevestigd. Al met al lijkt een rendement in lijn met de bovengrens van de voornoemde bandbreedte passend. Het rendement is bepaald op 5,25%.

Stichtingskosten
De stichtingskosten zijn bepaald aan de hand van een genormeerde kostenreferentie voor een kantoorvilla. Deze kosten bedragen € 2.991 per m² bvo (inclusief sloopkosten en exclusief btw).

3.2 Onbezwaarde waarde wonen

De onbezwaarde waarde wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van woningen met gelijke kenmerken die in de nabijheid zijn gelegen. Hiervoor wordt aangesloten bij de deelobjecten die de Belastingdienst hanteert. De afzonderlijke woningkenmerken worden vermenigvuldigd met de gemiddelde waarden per eenheid van deze woningkenmerken. De som van de waarden van de deelobjecten leidt vervolgens tot de onbezwaarde waarde. De volgende onderdelen zijn van belang om tot de onbezwaarde waarde te komen:

Woningkenmerken
Voor de woningkenmerken gebruikt Grond & Ontwikkeling de deelobjecten zoals Belastingen deze gebruikt voor de bepaling van de WOZ-waarde. Per deelobject zijn bij Belastingen de vierkante meters of aantallen geregistreerd. De bron van de definities van deelobjecten is gebaseerd op basis van Lokale Belastingen gemeente Amsterdam.

Gemiddelde waarde per woningkenmerk
Per woningkenmerk (ofwel per deelobject) bepaalt Grond & Ontwikkeling de gemiddelde waarde per eenheid op basis van nabijgelegen woningen met overeenkomstige kenmerken. Hierbij gaat Grond & Ontwikkeling uit van WOZ-waarden uit het belastingjaar waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald.

Correctie voor woninggrootte
De WOZ-waarde per m² bij kleine woningen is hoger dan bij grote woningen. Grond & Ontwikkeling corrigeert de onbezwaarde waarde, in lijn met de Belastingen, daarom ook voor woninggrootte.

Onbezwaarde waarde Dijsselhofplantsoen 6
Ten behoeve van de berekening van de onbezwaarde waarde voor Dijsselhofplantsoen 6 is uitgegaan van onderstaande woningkenmerken en gemiddelden per eenheid.

Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Correctiefactor	Waarde
1100	*Woning*	*547 m²*	*€ 15.966*	*0,50*	*€ 4.383.969*
2030	*Grond bij woning*	*694 m²*	*€ 1.619*	*0,98*	*€ 1.101.114*
1600	*Berging/schuur/box*	*3 eenh.*	*€ 8.000*	*0,98*	*€ 23.520*
Totaal					**€5.508.604**

De WOZ-waarden van referentiewoningen uit belastingjaar 2018 zoals wij die van de gemeentelijke Belastingdienst hebben ontvangen zijn vertrouwelijk en kunnen wij derhalve niet vrijgeven, ook niet middels een WOB verzoek.

Buurtstraatquote
De buurtstraatquote (BSQ) is het percentage van de WOZ-waarde of onbezwaarde waarde dat de grondwaarde van een woning in de desbetreffende buurtstraat vertegenwoordigd. De berekende onbezwaarde waarde, in deze casus voor peiljaar 2018, wordt vermenigvuldigd met de buurtstraatquote van dat betreffende peiljaar. Voor onderhavige woning aan het Dijsselhofplantsoen is die per voornoemd peiljaar op basis van maatwerk vastgesteld op 49%.

Ten behoeve van de berekening van de onbezwaarde waarde voor Dijsselhofplant-soen 6 is uitgegaan van voornoemde woningkenmerken en gemiddelden per eenheid. Hieruit blijkt een intern inconsistente berekening die zeer nadelig is voor de erfpachter en hierna lichten wij dit toe:

1. De totale onbezwaarde waarde voor de woonbestemming (€ 5.508.604) is opgebouwd uit onder andere:
   - "*de grond bij woning"* ad € 1.101.114.
   De grondquote is dan door de gemeente berekend op 20%.

   Tegelijkertijd wordt in de overstapaanbieding een grondwaarde gehanteerd van € 2.699.216 (€ 5.508.604 x 49%).
   De grondquote in de aanbieding is 49%.
   Dit is intern inconsistent.

2. Uit de aanbieding BSW/BBW en toelichting blijkt dat de berekende grondwaarde voor kantoorbestemming (€ 1.927.464) op een veel hogere grondwaarde is gebaseerd dan de (berekende onbezwaarde) "grond bij woning" woonbestemming (€ 1.101.114). Er is binnen voornoemde berekende verschillen in grondwaarden geen enkele aanleiding voor een canonverhoging inzake de wijziging van de erfpachtbestemming van "kantoor" naar "wonen".

3. In de grondprijzenbrief 2021 (en 2022) is voor niet-woningen is opgenomen:
   "de opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van de herbouwwaarde. Daarbij wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit" en *"Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaard referenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (…) worden de kosten afzonderlijk bepaald."*

   Uitgangspunt voor de opstalwaarde in de residuele grondwaarde-berekening is dan ook herbouw van het bestaande bouwwerk dat vervolgens geappreciëerd dient te worden naar nieuwbouwkwaliteit.

Het verschil tussen de gehanteerde stichtingskosten t.b.v. “nieuwbouw kantoor” en de “onbezwaarde opstalwaarde wonen” is in deze casus onverklaarbaar en onjuist. Naar onze mening dienen, vanwege de specifieke en unieke kenmerken van het object, de kosten in deze casus afzonderlijk bepaald te worden.

4. Opmerkingen inzake gehanteerde parameters

Hierna treft u onze opmerkingen aan op voornoemde toelichtingen d.d. 22 maart 2022.

“Ad 3.1. Grondwaarde kantoor → Huurwaarde van €350,-.”

De gemeente geeft aan als motivering:
“Ter onderbouwing van de huurwaarde zijn huurreferenties van kantoorvilla’s in Oud-Zuid geraadpleegd. Op basis van de huurreferenties blijkt een bandbreedte in de huurprijs van circa € 325 - € 375 per m² per jaar, waarbij de verhuurbare oppervlakten uiteenlopen van 129 m² tot 412 m². Qua kwaliteit en uitstraling zijn de referenties goed vergelijkbaar met een genormeerde nieuwbouw kantoorvilla op de onderhavige locatie. De referentiepanden hebben allen een karakteristieke, statige uitstraling en hebben intern een goed afwerkingsniveau. Verder kennen de referenties allen een mooie ligging in Oud-Zuid. De bovenkant van de bandbreedte geldt voor de referentie die, overeenkomstig de onderhavige locatie, langs het Noorder Amstelkanaal is gelegen. De onderkant van de bandbreedte is van toepassing op een kantoorruimte grenzend aan het Vondelpark. Gebaseerd op de huurprijzen van de referenties, en daarbij rekening houdend met het metrage, de locatie en kwaliteit (attentiewaarde, afwerkingsniveau, functionaliteit) van de referenties ten opzichte van een genormeerde nieuwbouwreferentie op de onderhavige locatie, is de markthuur bepaald op € 350 per m² per jaar.”

Conform de beleidsregels t.b.v. wijzigingen van bestaande erfpachtrechten moet vergeleken worden met een markthuurwaarde voor nieuwbouw. De gemeente berekent namelijk de residuele grondwaarde-methodiek op basis van nieuwbouw waarbij voor de stichtingskosten ook wordt uitgegaan van herbouwwaarde (nieuwbouw).

Zodoende ontvangen wij graag de gevalideerde gegevens van de door de gemeente gehanteerde markthuurwaarden m.b.t. nieuwbouw “kantoor” waaruit kan worden afgeleid dat de vaststelling van de gehanteerde markthuurwaarde ad € 350,= per m² VVO representatief is voor de (fictieve) nieuwbouwsituatie.

Volgens de door de gemeente gebruikte markthuurreferenties werd uitgegaan van:

i. *een bandbreedte van circa € 325 - € 375 per m² per jaar*
ii. *verhuurbare oppervlakten van vergelijkingsobjecten uiteenlopend van 129 m² tot 412 m²*
iii. *de **bovenkant van de bandbreedte** die geldt voor de referentie die, overeenkomstig de onderhavige locatie, langs het Noorder Amstelkanaal is gelegen.*

Vervolgens stelt de gemeente een markthuurwaarde per m² VVO vast ad € 350,= per m² VVO en dat is dan ***onder de bovenkant*** van de bandbreedte. Waarom niet wordt gekozen voor de bovenkant van de bandbreedte (zoals de gemeente zelf aangeeft bij onderdeel *"iii"*) is niet duidelijk gemotiveerd.

Mede gezien de unieke en representatieve ligging van het Dijsselhofplantsoen 6 te Amsterdam zal de bovenkant van de bandbreedte van toepassing moeten zijn.

Vervolgens stellen wij vast dat de gemeente conform de beleidsregels moet uitgaan van objectvergelijkingen op basis van:

a) een markthuurwaarde *nieuwbouwstaat*,
b) vergelijkbare objecten gelijk aan deze absolute toplocatie aan het Noorder Amstelkanaal met direct uitzicht op het kanaal.

Ingeval uitgegaan moet worden van nieuwbouwkwaliteit, stellen wij vast dat de gemeente in ieder geval zou moeten uitgaan van de absolute bovenkant in de bandbreedte bestaande (oud)bouw ad € 375,= per m² VVO markthuurwaarde "kantoor". Vervolgens moet die markthuurwaarde "bestaande bouw" nog geappreciëerd worden naar een hogere markthuurwaarde op basis van de fictie markthuurwaarde nieuwbouwstaat.

Wij merken op dat de markthuurwaarde voor nieuwbouwstaat te allen tijde hoger zal liggen in vergelijking met marktgegevens bestaande bouw. Een markthuurwaarde ad € 400,= per m² VVO zou o.i. een betere en minimaal juiste markthuurwaarde per m² VVO zijn voor de berekeningen van "kantoor" (nieuwbouw) voor deze locatie.

De hogere markthuurwaarde voor het kantoorobject Dijsselhofplantsoen 6 wordt ook beïnvloed doordat sprake is van een zogenaamd "single tenant" kantoorgebouw. De huurder heeft namelijk volledige exclusiviteit en privacy binnen het kantoorobject, hetgeen een opwaartse druk geeft op de markthuurwaarde.

Bijgaand (**zie bijlage 3**) treft u enkele vergelijkingsobjecten aan die o.i. vergelijkbaar zijn als objectvergelijkingen. Vanwege de unieke ligging van het object/de locatie Dijsselhofplantsoen 6 aan het Noorder Amstelkanaal zijn het aantal soortgelijke vergelijkingen zeer beperkt.

Onder verwijzing naar de door ons in de bijlagen aangeleverde referenties betogen wij een markthuurwaarde nieuwbouw van minimaal € 400,= per m² VVO. Gelieve deze markthuurwaarde aan te passen in de rekenmodellen van de gemeente c.q. de aanbieding BSW/BBW.

Hierna de samenvatting en toelichting op de aangeleverde vergelijkingen (**zie bijlage 3**):

1. Apollolaan 174
   Huurprijs € 314,= per m² VVO
   Kantoor met maatschappelijke bestemming
   Niet gelegen aan Noorder Amstelkanaal
   Wel single tenant verhuur.
2. Emmaplein 7 A
   Huurprijs € 341,= per m² VVO
   Kantoor
   Niet gelegen aan Noorder Amstelkanaal
   Geen single tenant verhuur.
3. Jan van Goyenkade 10
   Huurprijs € 379,= per m² VVO
   Kantoor
   Gedeeltelijk gelegen aan Noorder Amstelkanaal echter niet direct aan het kanaal/water (kade/straat zit er tussenin).
   Gelegen op de 3e en kapverdieping
   Geen single tenant verhuur.
4. Paulus Potterstraat 22
   Huurprijs € 535,= per m² VVO
   Kantoor
   Niet gelegen aan Noorder Amstelkanaal
   Gelegen op de tuinverdieping (souterrain) en beletage.
   Geen single tenant verhuur.
5. Stadionweg 131
   Huurprijs € 303,= per m² VVO
   kantoor
   Niet gelegen aan Noorder Amstelkanaal
   Gelegen op de kelderverdieping (souterrain), begane grond en 1e verdieping.
   Geen single tenant verhuur.
6. Emmastraat 22
   Huurprijs € 375,= pm² VVO
   Kantoor
   Niet gelegen aan Noorder Amstelkanaal
   Gelegen op de 2e, 3e en kapverdieping
   Geen single tenant verhuur.

“Ad 3.1. Grondwaarde kantoor → BAR van 5,25%”.

De gemeente meldt als motivering voor het toegepaste BAR van 5,25%:

“Voor de bepaling van het rendement is gekeken naar gangbare rendementen voor kantoorruimten in Amsterdam Zuid. Uit marktinformatie blijkt een bandbreedte van 3,30% - 5,25%. De scherpste rendementen worden gerealiseerd door kantoren op prime locaties op de Zuidas, nabij station Amsterdam Zuid. De bovenkant van de bandbreedte is van toepassing op kantoren op minder goed bereikbare locaties per openbaar vervoer en met minder goede parkeerfaciliteiten. Het onderhavige ligt niet in een kantooromgeving en bevindt zich op enige afstand van openbaar vervoervoorzieningen. Verder zijn parkeermogelijkheden in de straat beperkt. Wel is sprake van een goede panduitstraling en is het voorzieningenniveau in de omgeving goed. De Beethovenstraat met een diversiteit aan winkel- en horecavoorzieningen ligt om de hoek. Verder zijn in de nabije omgeving enkele luxe hotels in het hogere segment gevestigd. Al met al lijkt een rendement in lijn met de bovengrens van de voornoemde bandbreedte passend. Het rendement is bepaald op 5,25%.”

Graag ontvangen wij de gevalideerde gegevens (referentie panden) waaruit blijkt dat uw redenering omtrent het gehanteerde BAR-rendement representatief is voor deze casus uitgaande van nieuwbouw.

Conform de beleidsregels t.b.v. wijzigingen van bestaande erfpachtrechten moet vergeleken worden met nieuwbouwstaat. Derhalve zullen de objectvergelijkingen van vergelijkbare BAR-referenties ook in nieuwbouwstaat moeten worden vastgesteld c.q. het gevonden BAR moet worden gedeprecieerd t.b.v. (de betere) nieuwbouw. Deze kantoorlocatie is een uiterst gewilde unieke kantoorplek en bevindt zich ook nog eens aan het Noorder Amstelkanaal met direct uitzicht op het kanaal.

Wij stellen vast dat de gemeente in ieder geval moet uitgaan van de onderkant van het gemiddelde v.w.b. het BAR-rendement. Aldus zou o.i. een BAR voor nieuwbouw van toepassing moeten zijn welke gelegen is aan de onderkant van de gemiddelde bandbreedte van BAR-referenties. Vervolgens kan op basis van “nieuwbouwkantoor” uitgegaan worden van een BAR 4% (i.p.v. 5,25%) gelegen iets onder het gemiddelde tussen de thans aangegeven bandbreedte van 3,30% - 5,25%.

B 3: Vormfactor
In de toelichting van 22 maart 2022 wordt helaas geen melding gemaakt van de vormfactor m.b.t. “kantoor”. Graag ontvangen we de vormfactor (VVO—BVO) zoals door de gemeente werd toegepast opdat we client juist kunnen informeren omtrent de berekeningswijze van de bestaande grondwaarde “kantoor”.

5. Onbezwaarde waarde wonen

Zoals eerder werd betoogd is de datum van de volledige aanvraag BSW/BBW 10 december 2019 en niet 2 januari 2020. Conform uw beleidsregels dient de onbezwaarde waarde van de woning niet (zoals door de gemeente werd aangegeven) te worden vastgesteld per peildatum 1-1-2018 (jaar 2019) maar per peildatum 1-1-2017 (belastingjaar 2018).

Voornoemde onbezwaarde waardering dient gestoeld te zijn op basis van de WOZ-waarden van woningen met gelijke kenmerken die in de nabijheid zijn gelegen. Bijgaand treft u een overzicht (**zie bijlage 4**) aan van de WOZ-waarden van in de directe nabijheid gelegen soortgelijke woonobjecten. Daaruit blijkt een berekende onbezwaarde waarde per 1-1-2017 (vergelijkbaar met de WOZ-waardering) ad € 4.671.684,= (i.p.v. € 5.508.604,= zoals in de aanbieding BSW/BBW is vermeld).

6. Woningkenmerken onbezwaarde waarde Dijsselhofplantsoen 6

Ten behoeve van de berekening van de onbezwaarde waarde voor Dijsselhofplantsoen 6 werd door de gemeente uitgegaan van onderstaande woningkenmerken en gemiddelden per eenheid.

Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Correctiefactor	Waarde
1100	*Woning*	*547 m²*	*€ 15.966*	*0,50*	*€ 4.383.969*
2030	*Grond bij woning*	*694 m²*	*€ 1.619*	*0,98*	*€ 1.101.114*
1600	*Berging/schuur/box*	*3 eenh.*	*€ 8.000*	*0,98*	*€ 23.520*
Totaal					**€5.508.604**

Namens client stellen wij de vraag op welke wijze het deelobject “kelder”, zoals aangegeven door de erfpachter, werd gewaardeerd binnen de totale onbezwaarde waarde. De kelder beslaat namelijk 117 m² GO echter is dit inclusief 44 m² berging.

Graag zien we de specificatie daarvan tegemoet m.b.t. “overige woonruimte” welke conform uitgangspunten van de DBGA (Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam) wordt gedeprecieerd t.o.v. de prijs per m² voor de “standaard woonruimte”.

De berekening van het aantal m² “grond bij woning” (694 m²) is o.i. onjuist aangezien de “grond bij woning” alleen maar de tuin betreft. De tuin heeft conform de aangeleverde info aan de gemeente 488 m². De tuin betreft “ongebonden grond” omdat daarop geen bebouwing heeft plaatsgevonden. De totale kavel/grond is 694 m² en in die totale m² is de grond t.b.v. de bebouwing van het woonhuis c.a. opgenomen; dit is de ondergrond van de woning en betreft “de gebonden grond”. Doordat de gemeente de gehanteerde berekeningswijze aanhoudt wordt de ondergrond m.b.t. de bestaande bebouwing dubbel belast in de eindwaardering. In de m²-prijs ad € 15.966,= voor der “woning” zit namelijk ook het grondwaardeaandeel (gebonden grond) opgenomen t.b.v. de woning c.a.

Graag de waardering per m² “grond bij woning” aanpassen danwel ontvangen wij een uitgebreide uitleg op welke wijze de “waarde per eenheid” (€ 15.966,=) is ontstaan (graag aangeven of dit met of zonder grondaandeel is onder de bestaande bebouwing ?).

7. <u>Vergelijkbaar BSW “kantoor” → “wonen”: géén economische meerwaarde</u>

Uit ons ten dienste staande gegevens is gebleken dat voor een kantoorobject aan de <u>Jan van Goyenkade 13</u> (ook gelegen aan het Noorder Amstelkanaal) een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden van “kantoor” naar “wonen”.
Deze BSW/BBW betreft een erfpachtwijziging van “kantoor” van 525 m² BVO (uitgaande van een vormfactor “wonen → kantoor” van 80% kantoor) naar “wonen” 420 m² GO.

De volledige aanvraagdatum werd voor die BSW aanvraag vastgesteld op 28 mei 2019 en daardoor is, v.w.b. de onbezwaarde waarde (WOZ-waardering), eveneens de peildatum 1-1-2017 van toepassing.

Graag vernemen wij waarom die BSW/BBW van de Jan van Goyenkade 13 zonder economische meerwaarde werd toegestaan/berekend?

8. <u>De Buurtstraatquote (BSQ) / Referenties van vergelijkbare woningen / WOB-verzoek</u>

De gemeente hanteert een buurtstraatgrondquote van 49% met jaar 2020. Dit moet echter zijn BSQ-2019. De BSQ van 49% is vastgesteld op basis van een zogenaamde maatwerkberekening.

De exacte berekening ontbreekt en is door de gemeente niet aangeleverd. Zodoende kunnen wij client niet adviseren inzake de juistheid van deze berekening. Graag ontvangen we een gevalideerde berekening.

De gemeente geeft aan:
“De WOZ-waarden van referentiewoningen uit belastingjaar 2018 zoals wij die van de gemeentelijke Belastingdienst hebben ontvangen zijn vertrouwelijk en kunnen wij derhalve niet vrijgeven, ook niet middels een WOB verzoek”.

Wij verzoeken de gemeente de referentiepanden die gebruikt zijn voor de berekening van de “onbezwaarde waarde” kenbaar te maken. De WOZ-waarden van de woningen zijn openbaar via het WOZ-waardeloket.

Op 4 maart 2022 werden wij geïnformeerd dat de gemeente wel inzage kan en moet verlenen in de wijze waarop de “BSQ” en “onbezwaarde waarde” werd vastgesteld.

Hieronder treft u het mailbericht aan dat afkomstig is van *"afdeling overstap erfpacht"* en *"team klantvragen"*.

Van: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>
Datum: 4 maart 2022 om 15:07:35 CET
Aan:
Onderwerp: Antw: Aanvraag informatie tbv narekening BSQ grondslag

Geachte heer ,

Dank voor uw e-mail.

Ik denk dat u deze brief bedoeld:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11163263/1/220202+Raadsinformatiebrief+BSQ en dan onderstaande:

Mogelijke uitbreiding van informatieverstrekking

Met inachtneming van de wettelijke beperkingen is na het ingewonnen juridisch advies ruimte gevonden om de volgende informatie te verstrekken aan erfpachters die daarom verzoeken:

- (i)De adressen van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen;
- (ii)De adressen van woningen in de buurtstraat die niet zijn gebruikt voor de berekening van de BSQ/onbezwaarde waarde en de reden daarvoor;
- (iii)De individuele grondquotes van de woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen;
- (iv)De 'leeg' rekenmodel: een format waarmee de stappen om te komen tot de BSQ inzichtelijk worden;
- (v)De gehanteerde WOZ-waarden van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde van deze woningen te berekenen;
- (vi)De gehanteerde herbouwkosten van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen van deze woningen (exclusief de onderliggende woningkenmerken en bijbehorende berekening daarvan).

Met deze informatie kan de erfpachter de gehanteerde BSQ en het individuele aanbod tot overstap in aanzienlijke mate narekenen en controleren. De komende tijd wordt gewerkt aan systemen om deze data-verstrekking geautomatiseerd te genereren, om hiermee de levering van de bovenstaande informatie aan erfpachters die daarom verzoeken op een efficiënte wijze mogelijk te maken.

Zoals brief omschrijft hebben ze het over de mogelijkheid om dit aan te vragen, maar moet het beleid hieromheen nog worden opgesteld. Dat betekend voor u dat dit wel aangevraagd kan worden, maar op dit moment nog via een WOB verzoek. Mijn excuses voor het ongemak. Deze kan dan doorgestuurd worden naar WOBErfpacht&Uitgifte@amsterdam.nl of [redacted]@amsterdam.nl.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vervolgvragen hebben dan zie ik deze graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Team Klantvragen

Graag zien we alle gegevens tegemoet die de gemeente heeft gebruikt waarmee wij client kunnen informeren omtrent de berekeningswijze van de "onbezwaarde waarde" en de "BSQ-maatwerk".

Voor zover nodig dient voormelde vraagstelling gezien te worden als een WOB-verzoek en verzoeken wij u dit verzoek door te geleiden naar de WOB-afdeling (de heer C. Pel). Uiteraard kan dit WOB-verzoek vervallen indien de gemeente alsnog (na heroverweging) een nieuwe aanbieding BSW/BBW toestuurt waarin geen economische meerwaarde van de erfpachtgrond wordt aangegeven.

9. Overstapaanvraag EE on-hold en graag aanbieding na BSW/BBW toesturen

Wij verzoeken u om het ingediende verzoek tot overstap naar EE op dit moment aan te houden tot het moment waarop de erfpachtwijzigingen volledig zijn afgerond en een juiste aanbieding BSW/BBW voor “kantoor” naar “wonen” is ontvangen. Daarmee wordt beoogd dat de erfpachter/client de mogelijkheid behoudt om voor de woning onder de gunstige voorwaarden over te kunnen stappen naar EE.

De door verkoper tijdig ingediende aanvraag overstap naar EE-2016 is een belangrijk onderdeel binnen de afspraken die verkoper ([redacted]) met koper ([redacted]) hebben vastgelegd. Zodoende is het in deze erfpachtcasus van groot belang om asap een aanbieding overstap EE-2016 te verkrijgen direct na afronding van stap 1 en stap 2 (zie onderdeel “*voorwoord en voorgeschiedenis*” zie pagina 3 bovenaan en dan 2e alinea).

Voor de berekeningen van de onbezwaarde waarde (OW) verwijzen wij de gemeente naar de door ons opgestelde OW van de woning Dijsselhofplantsoen 6 te Amsterdam per peildatum 1-1-2014 (belastingjaar jaar 2015) te weten € 3.651.606,=.

10. Uitstel van de acceptatietermijn (22 juni 2022) voor de aanbieding BSW.

De gemeente heeft o.i. de ingediende aanvragen/erfpachtwijzigingen niet tijdig en adequaat afgehandeld. Verkoper en koper zijn nu in de situatie terecht gekomen dat voor beide partijen onduidelijkheden zijn ontstaan in de berekeningen en de juiste wijze waarop een juiste volgordelijkheid van de erfpachtwijzigingen en de daaraan gekoppelde financiële consequenties.

Wij stellen vast dat:

1. de gemeente in oktober 2017 het ingediende afkoopverzoek voor de afkoop van het verlengde tijdvak (50 jaar) onder de AB 1994 voor “kantoor” niet tijdig heeft afgehandeld
2. de gemeente de ingediende aanvraag BSW/BBW niet tijdig heeft afgehandeld en geruime tijd heeft laten liggen
3. de overstap naar EE niet kan worden afgerond

Gezien de trage afhandeling door de gemeente van voornoemde ingediende verzoeken en de hoeveelheid vragen die door ons nu ter discussie zijn opgeworpen, verzoeken wij de gemeente een passend nader uitstel te verlenen t.b.v. de deadline 22 juni 2022 zoals genoemd in de ontvangen aanbieding BSW/BBW.

Op het moment dat alle vragen door de gemeente zijn beantwoord, c.q. een nieuwe aanbieding BSW/BBW is gedaan aan client, kan een nieuwe passende acceptatietermijn worden aangegeven.

Wij begrijpen dat de gemeente, bij beantwoording van alle door ons gestelde vragen en onduidelijkheden, enige tijd nodig heeft om dit adequaat af te handelen.

Gezien het bovenstaande verzoeken wij de gemeente om, gedurende de periode die de gemeente nodig heeft om antwoord te geven op al onze vragen en opmerkingen, de thans voorliggende erfpachtaanbieding BSW/BBW gestand te doen.

Voornoemde gestanddoening wil client graag bevestigd hebben door gemeente en bij deze het verzoek om die bevestiging af te geven.

11. Afsluitende opmerkingen:

Gezien de complexiteit van deze erfpachtcasus zijn wij uiteraard bereid om met de gemeente te discussiëren en constructief te overleggen. Een uitnodiging daartoe stellen wij zeer op prijs en daarmee zal een zeer lange wachttijd kunnen worden voorkomen. Onze ervaring is dat een dergelijk overleg enorm veel tijd en mailverkeer bespaart.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

[redacted] makelaar o.g. en erfpachtdeskundige

[redacted] juridisch assistent erfpacht

Bijlagen:

1. **Machtiging en legitimatie [redacted]**
2. **Machtiging en legitimatie [redacted]**
3. **Vergelijkingen markthuurwaarden kantoor**
4. **Overzicht berekening juiste onbezwaarde waarde per 1-1-2017 en 1-1-2014**