014

Gemeente Amsterdam

Financiële aspecten van Erfpacht

[redacted]

Grond en Ontwikkeling - Erfpacht en Uitgifte

19 september 2017

Programma

- Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam
- Erfpachtbestemmingen
- Vooruitbetaling van de canon (afkoop)
- Overstap naar AB2016
- Waardering van erfpachtrechten

Vorige week

- Erfpacht in Amsterdam
- Algemene Bepalingen
- Canonherziening einde tijdvak
- Inhoud erfpachtcontract bepaalt financiële verplichtingen

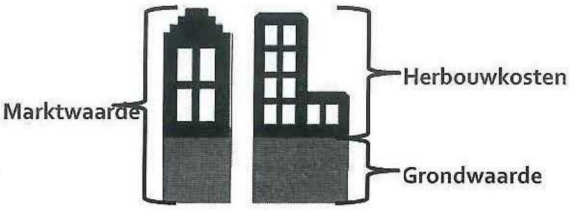
- Vernieuwing erfpachtstelsel → eeuwigdurende erfpacht
  - Nieuwe gronduitgifte
  - Overstap

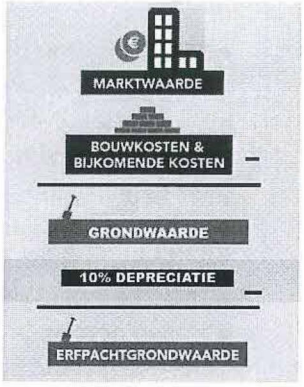
Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam

- Voor nieuwe gronduitgifte
- Voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten

- Voor koop- en markthuurwoningen:
  genormeerde residuele grondprijs – op basis van de WOZ
- Voor commerciële bestemmingen:
  genormeerde residuele functionele grondprijs
- Voor sociale huurwoningen en sociaal-maatschappelijk:
  genormeerde niet-residuele grondprijs

Residuele grondprijsbepaling





Grondprijsbeleid gemeente Amsterdam

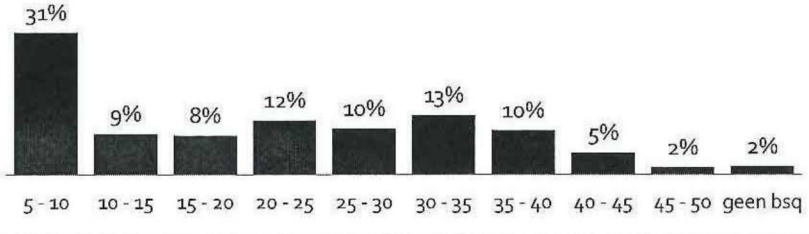
- College B&W stelt beleid Grondwaardebepaling vast
- College B&W mag onder voorwaarden afwijken
  - College B&W rapporteert achteraf over afwijkingen
- Erfpachtbeheerders en projectleiders mogen niet afwijken
- Gemeente moet gelijkwaardige gevallen altijd gelijk behandelen

Nieuw grondprijsbeleid voor Woningen

- Erfpachtvernieuwing 2017 → nieuw grondprijsbeleid
- EPGW = WOZ-waarde x buurtstraatquote (bsq)
- Bij Overstap: laagste van de WOZ-2014 en WOZ-2015
- Bsq = verhouding grondwaarde / objectwaarde per buurt/straat
- Gebaseerd op:
  - Alle WOZ-waarden in buurt/straat
  - Genormeerde herbouwkosten in buurt/straat
- Bsq: minimaal 5%, max. 49%
- Indien nog geen WOZ bekend (bijv. nieuwbouw): gemeente berekent WOZ en bsq o.b.v. elementen WOZ-waardering

De BSQ

- BSQ verschilt voor appartementen een eengezinswoningen
- Minimale BSQ is 5% en maximale BSQ is 49%
- Gemiddelde BSQ is 21%
- 60% heeft BSQ lager dan 25%



Grondprijsberekening (oude beleid): voorbeeld 1

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

→ Residuele grondwaarde € 135.000 incl. BTW
→ Residuele grondwaarde € 111.570 excl. BTW
→ Grondwaarde € 797 per m2 gbo excl. BTW

Grondprijsberekening (nieuw beleid): voorbeeld 2

- Bestaande woning koopsector, WOZ-waarde € 350.000
- Optelsom WOZ-waarde in straat: € 4,0 mln
- Optelsom herbouwkosten in straat: € 2,8 mln
- Stichtingskosten incl. BTW € 225.000

→ Bsq = (4,0 -/- 2,8) / 4,0 = 30%
→ Erfpachtgrondwaarde = € 350.000 x 30% = € 105.000
→ EPGW bestaande bouw = € 105.000 x 90% = € 94.500

Grondprijsberekening: voorbeeld 3

- Stel, er zijn drie identieke particuliere huurwoningen met een maximale puntenhuur van € 860 maand.
- In woning 1 → oude huurder, € 440 per maand
- In woning 2 → vrij nieuwe huurder, € 700 per maand
- Woning 3 → vrij, kan tegen markthuur worden verhuurd.
  → *In hoeverre heeft dit invloed op de grondwaarde?*

Grondprijsberekening: voorbeeld 4

- Nieuwbouw bedrijfspand, 300 m2 bvo
- Huur per maand € 3.000 - aanvangsrendement 6%
- Stichtingskosten incl. BTW € 450.000

- Huur per jaar € 36.000
- Commerciële waarde € 600.000

→ Residuele grondwaarde € 150.000 incl. BTW
→ Residuele grondwaarde € 123.967 excl. BTW
→ Grondwaarde € 413 per m2 gbo excl. BTW

Erfpacht en bestemmingen

- Binnen erfpacht → verschillende bestemmingen, die anders zijn dan bestemmingsplan
- Koopwoning - markthuurwoning - sociale huurwoning
- Winkel - kantoor - horeca - bedrijfsruimte
- Nadruk ligt op erfpacht***recht***

Erfpacht en bestemmingen

- Bij een bestemmingswijziging van huur → koop of bij bebouwingswijziging:
  → Bij contractswijziging verandert het **recht** → canon kan stijgen door grondwaardestijging
- Part. koopwoning → tot 100% uitbreiding geen canonverhoging
- Wijziging van bestaande erfpachtrechten → depreciatie van 10% voor genormeerde verbouwkosten

Canonaanpassing bij wijzigingen

- Canonaanpassing bij bestemmingswijziging
- Canon stijgt met grondwaardestijging x canonpercentage
  - Grondwaardestijging = verschil in actueel prijspeil tussen oude en nieuwe bestemming
- In principe geen canondaling
- Canon na wijziging kan niet hoger zijn dan canon bij fictieve nieuwe uitgifte

Canonaanpassing bij wijzigingen

Stel: 500 m2 bvo kantoor wordt 600 m2 gbo woning

- Grondprijs kantoor: € 600 / m2 bvo; wonen: € 750 / m2 gbo
- canonpercentage 3,0%

- GW stijgt met (600 x € 750) -/- (500 x € 600) = € 150.000
- Min 10% depreciatie = € 135.000
- Canonstijging = € 4.050 per jaar

Canonaanpassing bij wijzigingen

- Bestaande woning, bestemmingswijziging huur → koop
- Marktwaarde koopwoning € 220.000, gekapitaliseerde maximale puntenhuur € 185.000, canonpercentage 3,0%

Vraag: Hoe hoog wordt aanvullende canon?

- Waardestijging vastgoed € 35.000;
- stichtingskosten gelijk voor huur en koop
- → stijging grondwaarde met € 35.000. Geen depreciatie
- stijging € 35.000; canonverhoging € 1.050 p/j.

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: flexibeler erfpachtstelsel voor herontwikkeling
- Met name voor commercieel onroerend goed

- Regeling wordt aangepast vanwege de Overstap

Vooruitbetaling (afkoop)

Verschillende wijzen van canonbetaling:

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

Vooruitbetaling (afkoop)

- Vooruitbetaling voor de rest van het tijdvak van toekomstige canons kan onder de AB's 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000
- Vooruitbetaling kan bij begin tijdvak en tussentijds (2x per jaar)
- Eeuwigdurende afkoop :
  - *bij uitgifte: afkoopsom = Grondwaarde (EPGW)*
  - *Tussentijds: afkoopsom = canon/canonpercentage*
- Vooruitbetaling kan 2x per jaar (betaalmomenten)
- Afkoopakte of notariële verklaring wordt door notaris opgesteld (→ kadaster)

Vooruitbetaling (afkoop)

- Afkoopsom is de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen
- 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

Afkoopformule

- Afkoopinstructie door College B&W vastgesteld
- Berekening afkoopsom conform oude instructie (t/m dec. 2017):
  afkoopsom = canonpercentage x SGW x ½ x afkoopfactor
- Berekening afkoopsom nieuwe instructie (vanaf okt. 2017):
  afkoopsom = canon x ½ x afkoopfactor

- SGW (schaduwgrondwaarde) = grondwaarde aanvang tijdvak opgehoogd met *inflatie min 1%* sinds aanvang tijdvak
- Afkoopfactor wordt berekend voor afkooppercentage

Afkoopformule

- Afkoopfactor: formule met afkooppercentage en looptijd

  Afkoopfactor = $(i^t - 1) / (i^t) \times (i^{0,5}) / (i^{0,5} - 1)$
- Waarin i = (1 + indexering) / (1 + discontovoet)

  t = aantal jaren vooruitbetaling

- 2017 en 2018: discontovoet = 4,5%. Verwachte indexering is:
  - *2,0% bij AB2016*
  - *1,0% bij voortdurende canons*
- Dus bij 30 jaar afkopen en i = 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 – AB1994

- Vooruitbetaling: alleen voor de duur van het *lopende* tijdvak
- Uitzondering: rechten onder AB 1994
- Die mogen voor maximaal één tijdvak verlengd worden afgekocht
  - AB 1994 → tijdvakken van max. 100 jr. mogelijk
- Afkoopinstructie bevat een aparte formule voor verlengd afkopen onder AB 1994

Eeuwigdurende afkoop bij Overstap

Afkopen bij Overstap:
- Afkopen huidige canon tot einde tijdvak
  - *Alleen wanneer nu nog niet afgekocht*
- Afkopen eeuwigdurende canon vanaf einddatum huidige tijdvak

Bij Overstap is afkoop niet verplicht → keuze tussen:
- Afkoop nu
- Canon straks

Overstap naar AB2016 (woningen)

Erfpachtgrondwaarde (EPGW)
- WOZ x buurtstraatquote -/- kortingsfactor

Erfpachter heeft bij Overstap keuze uit:
- Nu eeuwigdurend afkopen
- Nu eeuwigdurende canonreeks afspreken na einde tijdvak
  - *Deze overstapcanon wordt op de achtergrond mee geïndexeerd*
  - *Met de optie om deze canon later alsnog tussentijds af te kopen*
- Rekentool op website gemeente

Overstap AB2016 – voorbeeld 1

- Stel, koopwoning AB2000, erfpachter stapt in 2017 over
- Canon is tot 2055 afgekocht
- EPGW uit formule = € 50.000 (canon € 1.195)

Erfpachter heeft keuze:

- vastleggen "canon straks" (vanaf 2055) → € 1.195 per jaar
  - *Tot 2055 geen canon, want tot 2055 is reeds betaald*
- Nu reeds afkopen (canon vanaf 2055) → ca. € 20.400
  - *€ 20.400 is NCW van € 50.000 over 38 jaar)*

Overstap AB2016 – voorbeeld 2

- Stel, koopwoning AB2000, erfpachter stapt in 2017 over
- Canon is tot 2055: € 1.000 per jaar
- EPGW uit formule = € 50.000 (canon € 1.195)

Erfpachter heeft keuze:

- vastleggen "canon straks" (vanaf 2055) → € 1.195 per jaar
  - *Tot 2055 blijft canon € 1.000 per jaar*
- Nu reeds afkopen: canon € 1.000 tot 2055 + canon € 1.195 vanaf 2055 → afkoopsom ca. € 42.000

Dus er komen 5 soorten eeuwigdurende rechten

- Eeuwigdurend afgekocht
- Eeuwigdurend canonbetalend (één canon)
- Afgekocht tot 20xx, daarna eeuwigdurend canonbetalend
- Canonbetalend tot 20xx, daarna eeuwigdurend afgekocht
- Canon € A tot 20xx, daarna eeuwigdurend canon € B

(deels) canonbetalende AB2016-rechten kunnen later tussentijds alsnog worden afgekocht

Is afkoop voordeliger?

- 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

Waardering van erfpachtrechten - door de gemeente

- Bij nieuwe uitgifte
- Bij tussentijdse wijzigingen (wijziging of uitbreiding)
- Bij einde tijdvak
  - *Bij AB 1966, 1994 en 2000: aanbieding gemeente*
- Bij einde tijdvak (CHET) wordt vaak door taxateurs gewaardeerd
- Bij overstap naar nieuwe stelsel

Waardering van erfpachtrechten - door de erfpachter

- Bij nieuwe uitgifte
- Bij keuze canonbetaling of afkoop
- Bij tussentijdse wijzigingen
- Bij Overstap naar AB2016
- Bij aan- of verkoop van onroerend goed
  - *In de praktijk gebeurde dit nog steeds te weinig*
  - *Vertaling canonbetaling of afkoop in VON-prijs*
  - *Meer bewustwording erfpacht bij (potentiële) kopers is dringend gewenst*

Waardering van erfpachtrechten

Bedoeld voor:
- Berekening theoretisch waardeverschil tussen
  - *Woning op eigen grond*
  - *Woning met canonbetalende erfpacht*
  - *Woning met afgekochte erfpacht*
- Berekening erfpachteffect van te koop staande woning
  - *Erfpachteffect = invloed erfpacht op woningwaarde*

NIET bedoeld voor:
- Canonvaststelling bij CHET

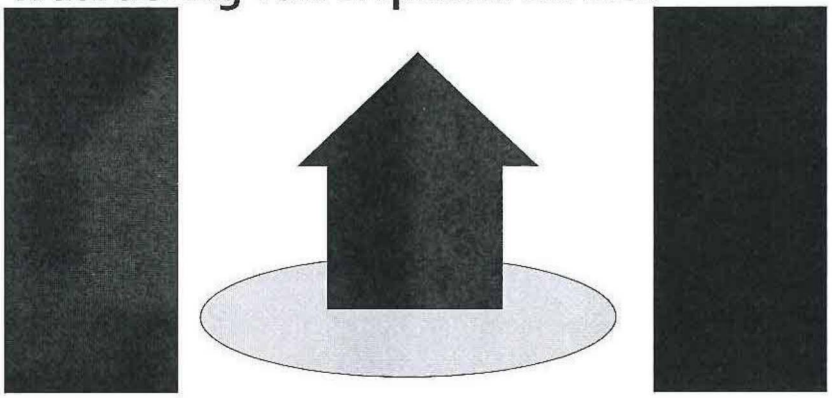
Rekenregels bij waardering van erfpachtrechten

Waarde object bij eigen grond:
- Opstalwaarde
- Grondwaarde

Waarde object bij erfpacht:
- Opstalwaarde
- Waarde bloot eigendom
- Waarde erfpachtrecht



Waardering van erfpachtrechten



Waardering van erfpachtrechten

Wiskundig:
- Waarde erfpachtrecht = vol eigendom -/- bloot eigendom

- Waarde bloot eigendom = NCW inkomsten uit recht

NCW inkomsten uit recht → totaal van:
- Canons lopende tijdvak
- Canons toekomende tijdvakken

Rekenvoorbeeld waardering - 1

Woning, op eigen grond € 300.000.

Wat zou deze woning kosten indien:
- Eeuwigdurend afgekocht
- Eeuwigdurend, canon € 300 / jaar
- Eeuwigdurend, canon € 3.000 / jaar

Rekenvoorbeeld waardering - 2

Woning, op eigen grond € 300.000.

Wat zou deze woning kosten indien:
- Voortdurend, afgekocht tot 2065
- Voortdurend, afgekocht tot 2040
- Voortdurend, afgekocht tot 2025

Rekenvoorbeeld waardering - 3

Woning, op eigen grond € 300.000.

Wat zou deze woning kosten indien:
- Voortdurend, canon € 300, CHET in 2025
- Voortdurend, canon € 300, CHET in 2065
- Voortdurend, canon € 3.000, CHET in 2025
- Voortdurend, canon € 3.000, CHET in 2065

Wat wil cliënt van zijn makelaar weten?

- Wanneer gaat mijn canon omhoog?
  - *Hoe hoog wordt canon na indexatie?*
  - *Hoe hoog wordt canon na splitsing of (bestemmings)wijziging?*
  - *Hoe hoog wordt canon na CHET?*
  - *Hoe hoog wordt canon na Overstap?*
- Kan ik beter afkopen? Hoe hoog wordt de afkoopsom?
- Moet ik overstappen naar AB2016?
- Kan ik bij Overstap beter meteen afkopen?
- Is mijn pand meer waard als ik heb afgekocht?
- Heeft het zin om bij een rechtszaak tegen de gemeente aan te sluiten?

www.amsterdam.nl/erfpacht

