004

Applicatiecursus MVA

De financiële kant van Erfpacht

Bureau Erfpacht
11 maart 2014

Programma

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

Vorige week

- Erfpacht in Amsterdam
- Algemene Bepalingen
- Canonherziening einde tijdvak

- Inhoud erfpachtcontract bepaalt financiële verplichtingen

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 voorwaarden afwijken
  - B&W rapporteert achteraf over afwijkingen
- Erfpachtbeheerders en projectleiders mogen niet 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?*

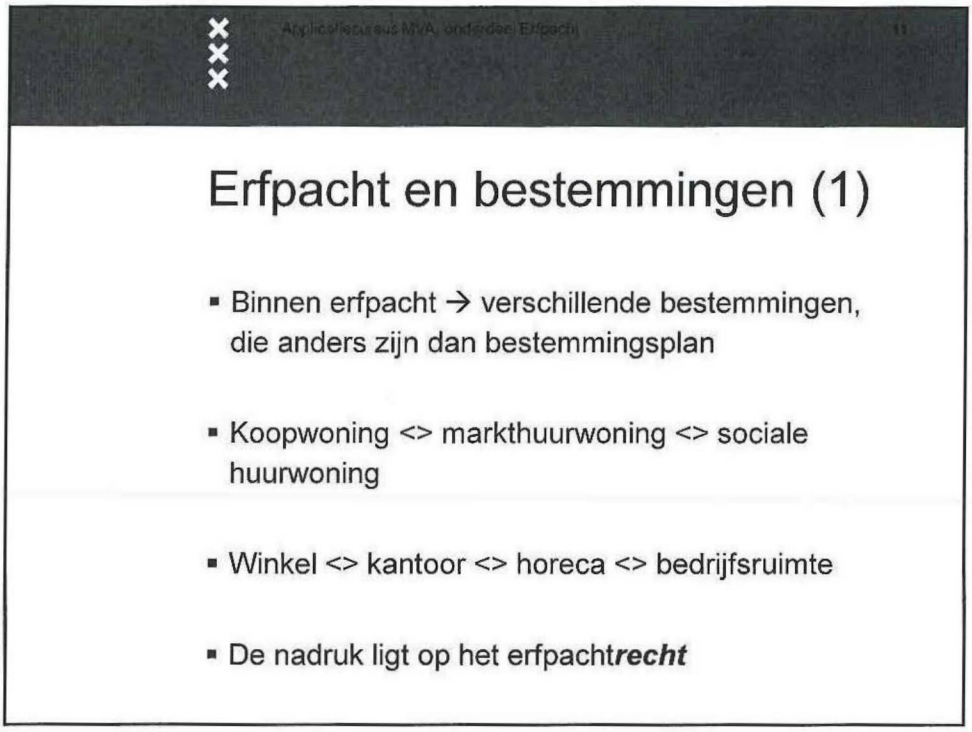
Grondprijsberekening: voorbeeld 4

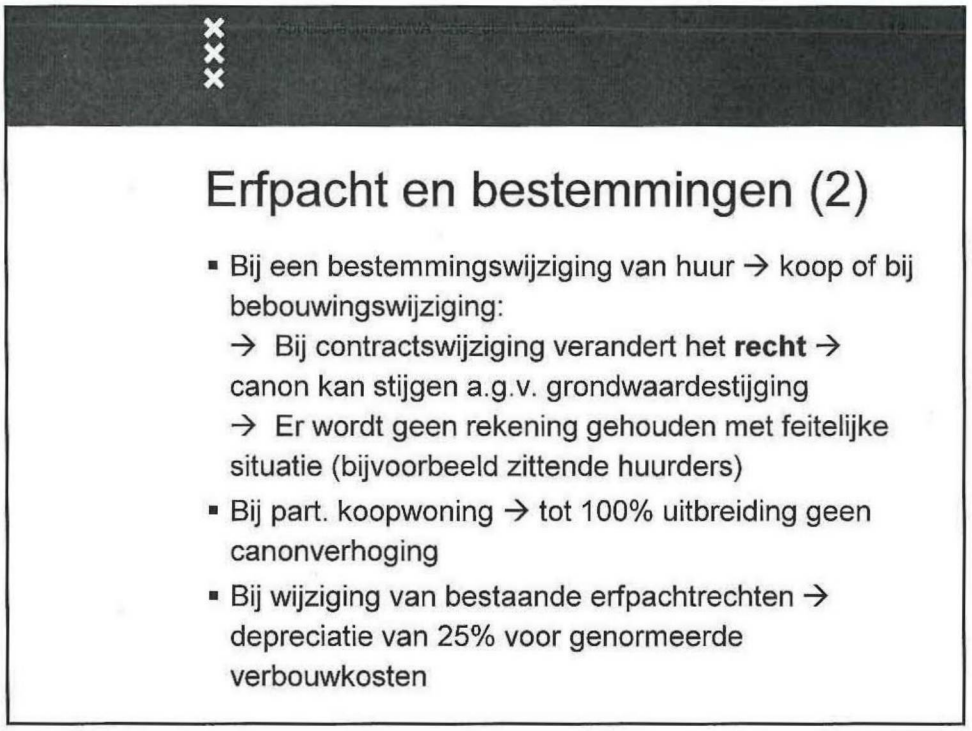
- In voorbeeld 1 heeft een nieuwbouw koopwoning een grondwaarde van € 113.445 excl. BTW.
- Wat is nu de grondwaarde voor een *bestaande* koopwoning met gelijke VON-waarde en herbouwstichtingskosten?
- Depreciatie met 0,75 (ofwel 25%) vanwege:

→ gebruik nieuwbouwberekening voor *bestaande* bouw

→ geen bouwrijpe levering, verbouwkosten

→ gebonden omstandigheden


Erfpacht en bestemmingen (1)
▪ Binnen erfpacht → 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.

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

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

Vooruitbetaling (afkoop)

- 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*

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)
- Bij vooruitbetaling bij begin tijdvak geldt:

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

Vooruitbetaling (afkoop)

- 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 – AB 1994

- Vooruitbetaling: alleen voor de duur van het *lopende* tijdvak
- Uitzondering:
- Rechten onder AB 1994 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

Procedure vooruitbetalen

- Erfpachter dient verzoek tot vooruitbetaling in bij gemeente
- Gemeente doet vrijblijvende offerte afkoopsom
- Erfpachter besluit al dan niet af te kopen
- Vooruitbetaling 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*

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*

Waardering 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 waardering erfpachtrechten

Waarde object bij eigen grond:

- Opstalwaarde
- Grondwaarde

Waarde object bij erfpacht:

- Opstalwaarde
- Waarde bloot-eigendom
- Waarde erfpachtrecht

Waardering erfpachtrechten

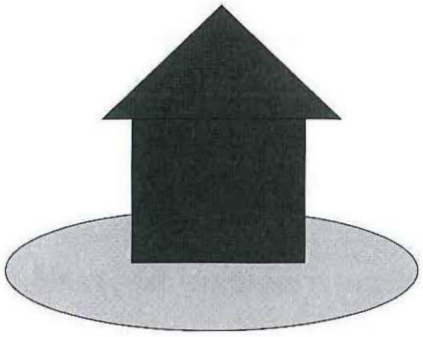
Stelling:

Totaalwaarde object erfpacht = totaalwaarde eigen grond

→Opstalwaarde + bloot-eigendom + erfpachtrecht =
Opstalwaarde + GW vol eigendom

→Bloot-eigendom + erfpachtrecht = GW vol eigendom

Waardering van erfpachtrechten

Eigen grond:		*Erfpacht:*
Opstal		Opstal
+		+
Grondwaarde vol eigendom		Bloot-eigendom + erfpachtrecht

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

Waardering van erfpachtrechten

- Waarde erfpachtrecht = Vol eigendom -/- NCW canons lopend tijdvak -/- canons toekomstige tijdvakken

NCW canons lopend tijdvak:

- Hoogte + looptijd canon, indexatie, evt. toek. wijziging

NCW canons toekomstige tijdvakken

- Is ongeveer grondwaarde bij CHET

Waardering van erfpachtrechten

Wiskundig:

- Waarde erfpachtrecht = GW bij vol eigendom -/- NCW canon lopend tijdvak -/- NCW van de grondwaarde bij CHET

In de praktijk:

- Markt houdt onvoldoende rekening met erfpacht
- Aandacht voor CHET door kritische houding banken

Rekenvoorbeeld:

Woning, op eigen grond € 300.000

- Huidige tijdvak: tot 2043
- Canon € 300 per jaar
- Indexatie: jrl. Inflatie -/- 1%
- Uw inschatting van de getaxeerde GW indien CHET nu was: € 55.000

- Gevraagd: waarde van deze woning op dit erfpachtrecht

Rekenvoorbeeld (1):

Uitwerking:

- Waarde op erfpacht = € 300.000 -/- NCW huidige canon -/- NCW (GW 2043)
- Canon € 300 per jaar, indexatie -/- 1% → NCW tegen 3,0% → NCW canon (2013-2043) is ca. € 6.000
- NCW (€ 55.000 in 2043) is ca. € 23.000
- Waarde bloot-eigendom is ca. € 29.000
- Waarde woning op erfpacht is ca. € 270.000

Rekenvoorbeeld (2):

Uitwerking:

- Dezelfde woning, maar canon tot 2043 is niet € 300, maar € 1.500 per jaar
- Canon € 1.500 per jaar, indexatie -/- 1% → NCW tegen 3,0% → NCW canon (2013-2043) is ca. € 30.000
- NCW (€ 55.000 in 2043) is ca. € 23.000
- Waarde bloot-eigendom is ca. € 53.000
- Waarde woning op erfpacht is ca. € 245.000

Rekenvoorbeeld (3):

Woning, op eigen grond € 300.000

- Huidige tijdvak: afgekocht tot 2043
- Uw inschatting van de getaxeerde GW indien CHET nu was: € 55.000

- NCW (€ 55.000 in 2043) is ca. € 23.000
- Waarde woning op erfpacht is ca. € 277.000

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