



Gemeente Amsterdam  
Ontwikkelingsbedrijf

**WELKOM**

**BOG Bijeenkomst**

*(MVA makelaars)*

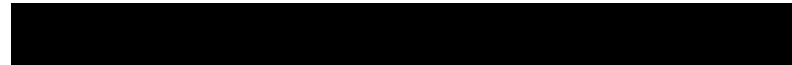
16 februari 2010

Bureau Erfpacht



## Programma:

- 14:00 – 14:15 Opening bijeenkomst hoofd bureau erfpacht / erfpachtcontrole [REDACTED]
- 14:15 – 14:30 Berekening grondwaarde/canon + bestemmingscatalogus [REDACTED]
- 14:30 – 14:45 Depreciatie en bestemmingswijziging [REDACTED]  
[REDACTED]
- 14:45 – 15:00 Pauze
- 15:00 – 15:30 NLVE uitspraak [REDACTED]
- 15:30 – 15:45 Gegevens geleverd door OGA bij taxatierapporten  
[REDACTED]
- 16:00 – 16:30 Hoe gaat de MVA om met de NLVE uitspraak? [REDACTED]  
[REDACTED]
- 16:30 – 17:00 Vragen aan panel [REDACTED]  
[REDACTED]



(wnd.) Hoofd Bureau Erfpacht

**Opening  
Erfpachtcontrole**



Gemeente Amsterdam  
Ontwikkelingsbedrijf

# Erfpachtcontrole





## Wat houdt erfpachtcontrole in?

- Controleren of de erfpachter zich aan het erfpachtcontract houdt
- Gelet wordt op bouwvolume en bestemming
- Doel:
  - Erfpachtcontract in overeenstemming brengen met feitelijke situatie
  - Feitelijke situatie in overeenstemming brengen met het erfpachtcontract



## Waarom erfpachtcontrole?

- 50 jarige tijdvakken
- In oude contracten vaak zeer beperkte bepalingen
- Informatie moment
  - Contact met gemeente
  - Informatie over erfpacht algemeen
  - Informatie over contract specifieke mogelijkheden, bijv. herontwikkeling



## Werkwijze

- Bestuurlijk vastgesteld PvA
  - Gebiedskeuze
  - Tijdstraject
  - Communicatietraject
- Publicatie in dagbladen
- Aankondigingsbrief aan erfpachters
- Evt. aanschrijven gebruiker
- Controle op afspraak
- Verslaglegging en bestuurlijke rapportage



## Welke erfpachtcontracten worden gecontroleerd?

- Bedrijfsmatige rechten
- Niet zijnde:
  - (100% kantoor)
  - Parkeerplaatsen
  - Transformatorhuisjes ed.
- Gelegen in zowel grootstedelijke gebieden als stadsdeelgebieden
- Zowel in bedrijfsgebieden als woonmilieu



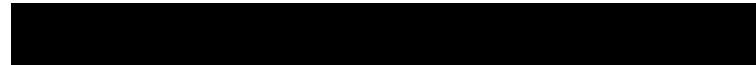


## Afronding / nakoming

- Aanpassen feitelijke situatie
- Aanpassen erfpachtovereenkomst
- Opleggen boete
- Beëindigen erfpachtrecht



Vragen?



Vastgoedadviseur

**Berekening grondwaarde/canon + bestemmingscatalogus**



Gemeente Amsterdam  
Ontwikkelingsbedrijf

# Grondprijsbepaling in Amsterdam en de bestemmingscatalogus 2010





## Agenda

- Introductie
- Inleiding Grondprijsbepaling
- Casus
- Bestemmingscatalogus



## Missie Ontwikkelingsbedrijf

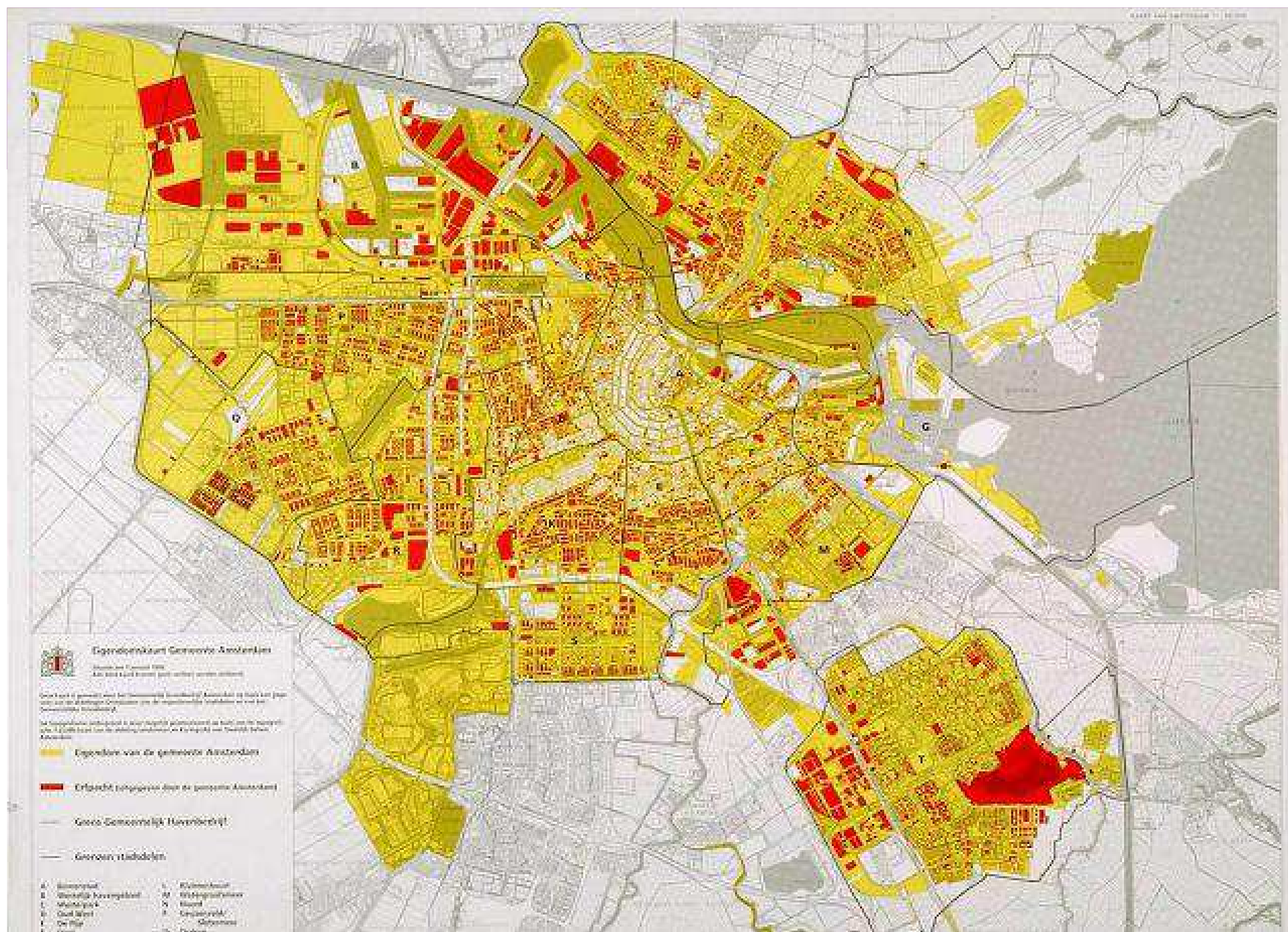
*‘Het Ontwikkelingsbedrijf draagt op ondernemende wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen betreffende gebieds- en vastgoedontwikkeling.*

*Het OGA doet dit door het voortdurend inzichtelijk maken van de mogelijkheden voor het optimaliseren van **tijd, geld en kwaliteit.**’*



## Over erfpacht

- Sinds 1896: Erfpacht is regel, eigendom is uitzondering
  - Circa 80% van de grond in Amsterdam is (bloot) eigendom van de gemeente
- Bij de uitgifte in erfpacht behoudt de gemeente als bloot eigenaar een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de grond en alles dat zich daar op bevindt en zal bevinden.







## Meer aandacht voor erfpacht

- Jaren negentig: Canonherziening einde tijdvak (woningbouw)
- Nu: Herontwikkeling/transformatie
- Komende jaren: Veel BOG, b.v. in Amstel III begint vanaf 2015 de Canonherziening einde tijdvak.



## Functionele grondprijzen

- Kantoor, bedrijven, wonen, winkel, hotel, horeca  
– residuele benadering
- Sociale huur, sociaal-maatschappelijke voorzieningen  
– één vaste prijs voor de stad



## Grondwaarde commerciële functies

**Residuele grondwaarde (excl. BTW) =**

**Commerciële waarde -/- Stichtingskosten (excl. BTW)**

Waarbij: Stichtingskosten = Aanneemsom + bijkomende kosten



## Grondwaardebepaling (m.n. wonen)

- Makelaars/taxateurs:
  - Comparatieve methode + grondquote
- Gemeente Amsterdam:
  - Residuele grondwaardemethode
- Linksom of rechtsom...
  - We zouden het eens moeten zijn...
  - ... het is waard, wat het waard is, toch?

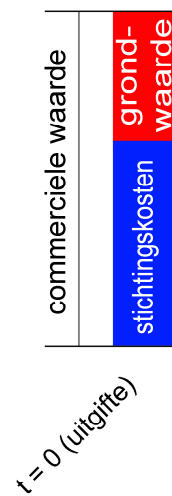


## Opbouw waarde van vastgoed

- Vol eigendom:
  - Grond
  - Opstal
- Erfpacht (economisch)
  - Bloot eigendom (contante waarde van alle toekomstige canons)
  - Recht van erfpacht (verschil intrinsieke waarde / nominale waarde)
  - Opstal (gecorrigeerde vervangingswaarde)

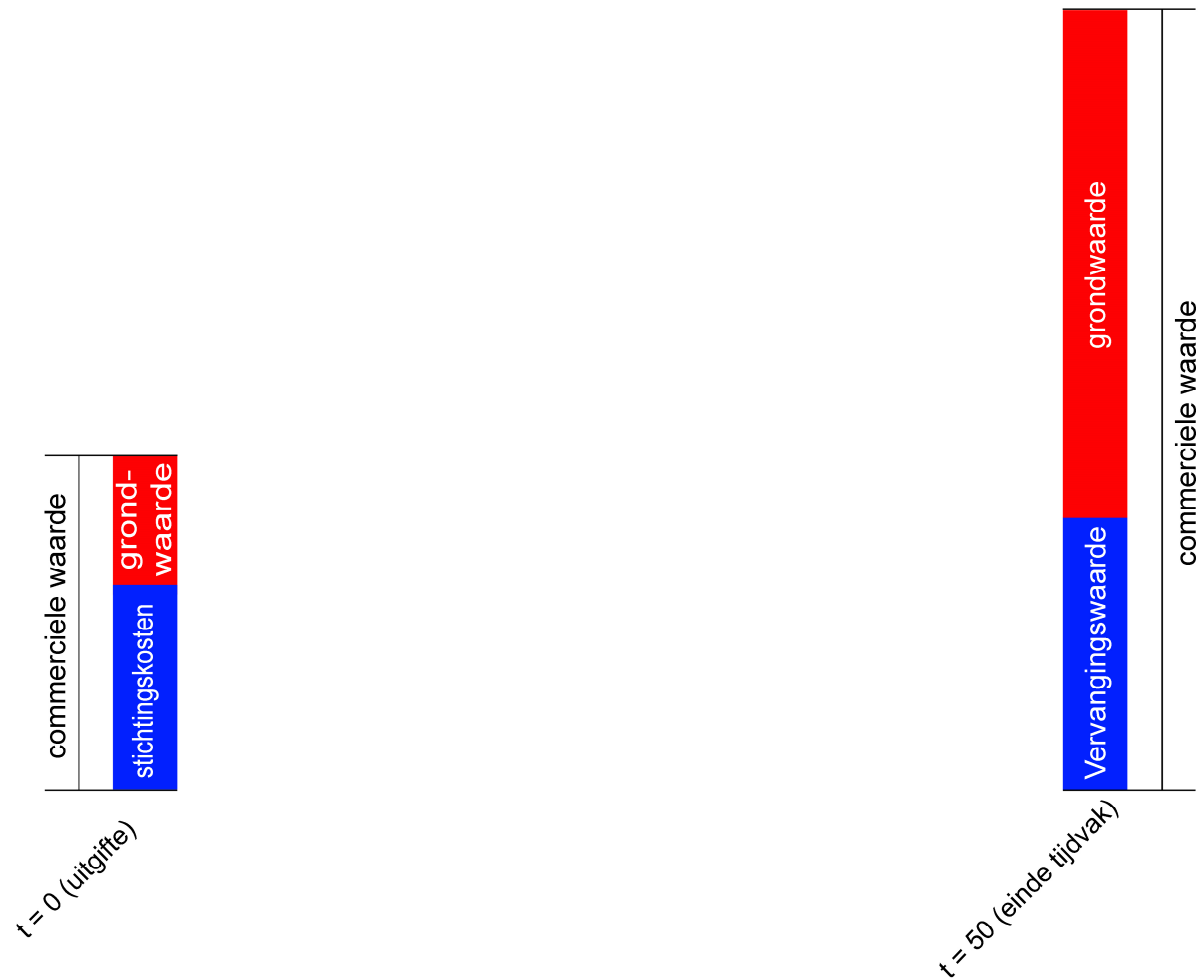


## Waarde vastgoed i.r. erfpacht

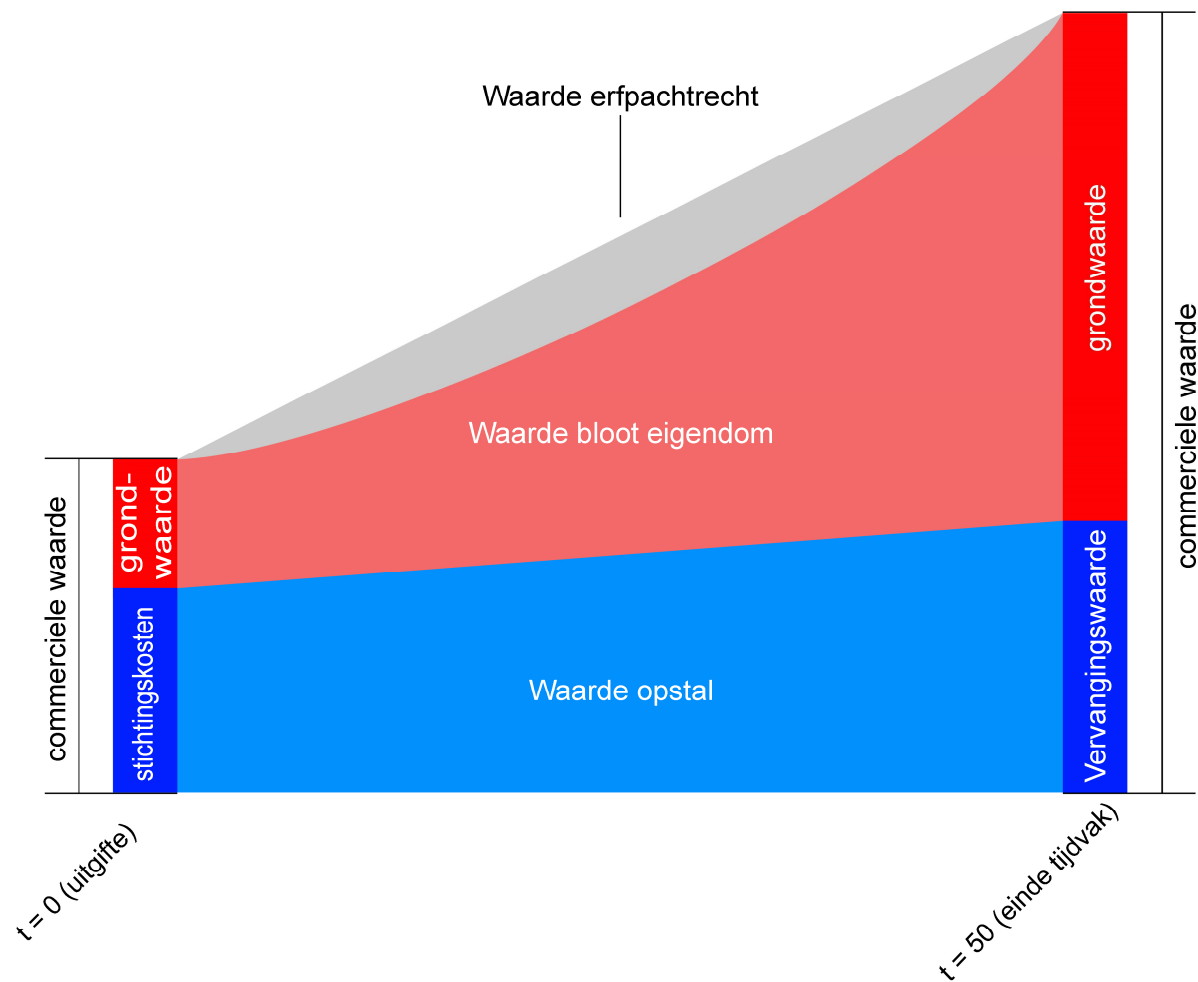




## Waarde vastgoed i.r. erfpacht

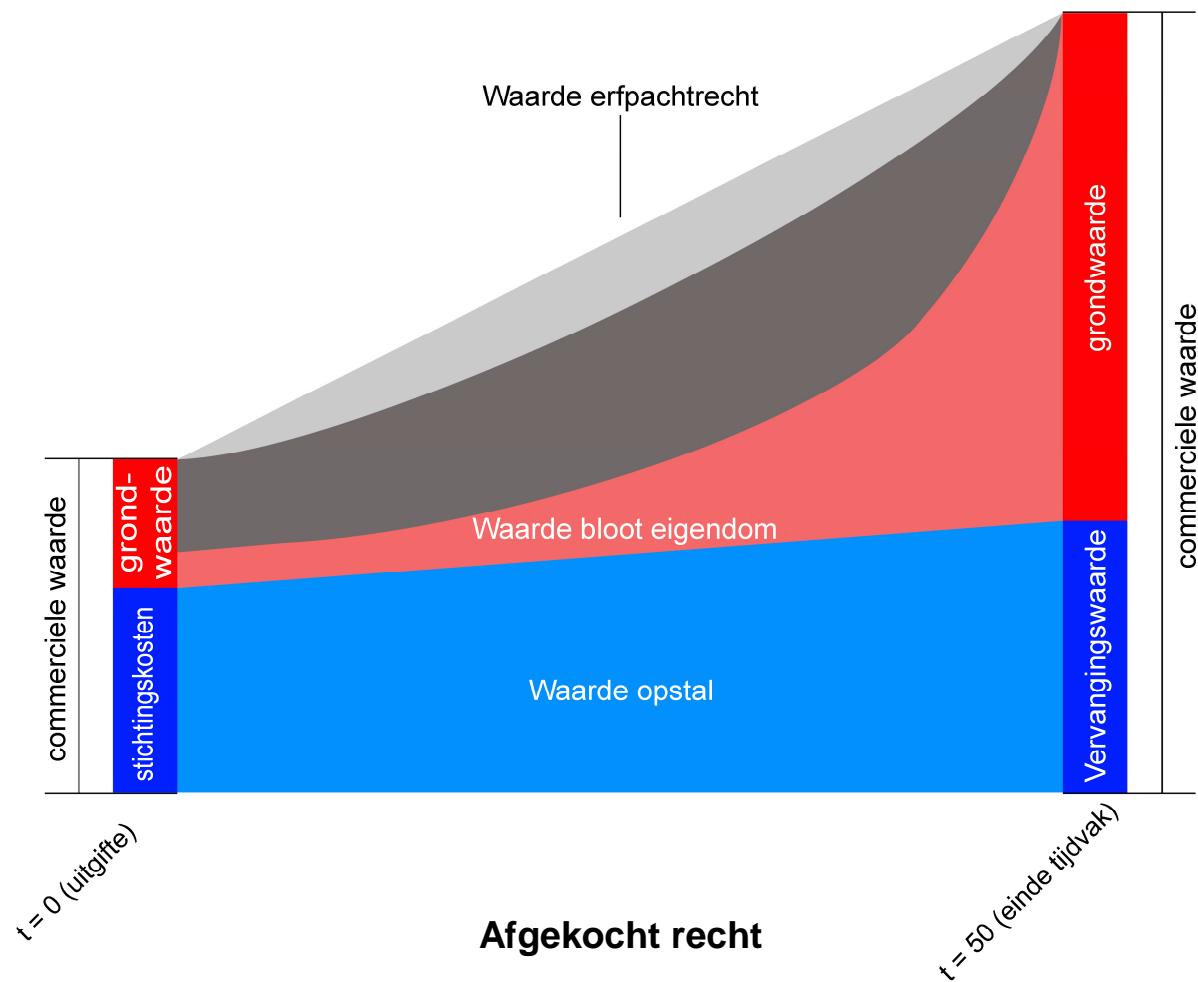


## Waarde vastgoed i.r. erfpacht





## Waarde vastgoed i.r. erfpacht





## Waarde erfpachtrecht

- Marktwaaarde aan het einde van het tijdvak:
  - Waarde erfpachtrecht = *nihil* +
  - In dat geval: waarde bloot eigendom = grondwaarde
  - Opstal:
    - Woning in De Pijp is net zoveel waard als een overeenkomstige woning in Bos en Lommer



## Moeilijkheid comparatieve methode

- Op zich niet verkeerd, mits je overeenkomstige objecten vergelijkt
- Je vergelijkt erfpachtrechten!
- Veel correcties toepassen om goed te kunnen vergelijken
  - Ligging
  - Opstal
- Maar ook...
  - Looptijd
  - Hoogte van de canon (of is er afgekocht?)
  - Algemene én bijzondere bepalingen
  - Toegestaan bebouwingsvolume/bestemming



# Bestemmingscatalogus

## ■ Commerciële bestemmingscategorieën

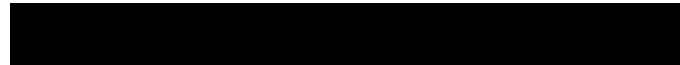
- bedrijf
- cultuur & ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- horeca
- kantoor
- recreatie
- sport

- *Bestemmingen zijn conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)*



## Bestemmingscatalogus

- Binnen de bestemmingen verschillende functies mogelijk met verschillende grondprijzen
  - Verschil Publiekrecht vs. Privaatrecht
  - Voorbeeld Schinkel
    - Bestemming: Bedrijfsruimte, functie: 30% kantoor – 70% bedrijfsruimte
    - Bestemming: Bedrijfsruimte, functie: 70% kantoor – 30 % bedrijfsruimte
- *kantooraandeel > 70% in strijd met bestemmingsplan.*



Vastgoedadviseur

**Depreciatie en bestemmingswijziging**



Gemeente Amsterdam  
Ontwikkelingsbedrijf

# Op grond van berekening

*Waardering bestaande erfpachtrechten*





## Op grond van berekening

### Programma

- Canonaanpassing bij bestemmingswijziging
- De achtergrond van de depreciatiefactor
- Toepassing van de depreciatiefactor





## Wat is erfpacht?

Erfpacht: recht op gebruik van grond van een ander

- voor overeengekomen termijn
- voor overeengekomen bestemming en bebouwing
- tegen overeengekomen prijs (canon)

→ Grondprijs (en daarmee canon) hangt af van toegestaan gebruik

→ Erfpachtbestemming moet publiekrechtelijk mogelijk zijn



## Wat heb je als erfpachter?

- Erfpachter koopt recht van erfpacht (= gebruiksrecht voor de grond)
- Erfpachter betaalt canon

Bij contractswijziging:

- Erfpachter moet toestemming bloot eigenaar hebben
- Gemeente kan voorwaarden verbinden aan toestemming
- Wijziging recht (wijziging bebouwing of bestemming)
  - recht verandert, dus ook prijs van het recht verandert



## Veronderstel de volgende uitgifte...

- Twee identieke percelen, met verschillende erfpachtbestemming





## En de volgende wijziging...

- Erfpachter B wil naar dezelfde bestemming als A
- Maar betaalt tot nu toe canon o.b.v. bestemming B





## Berekening canonverhoging

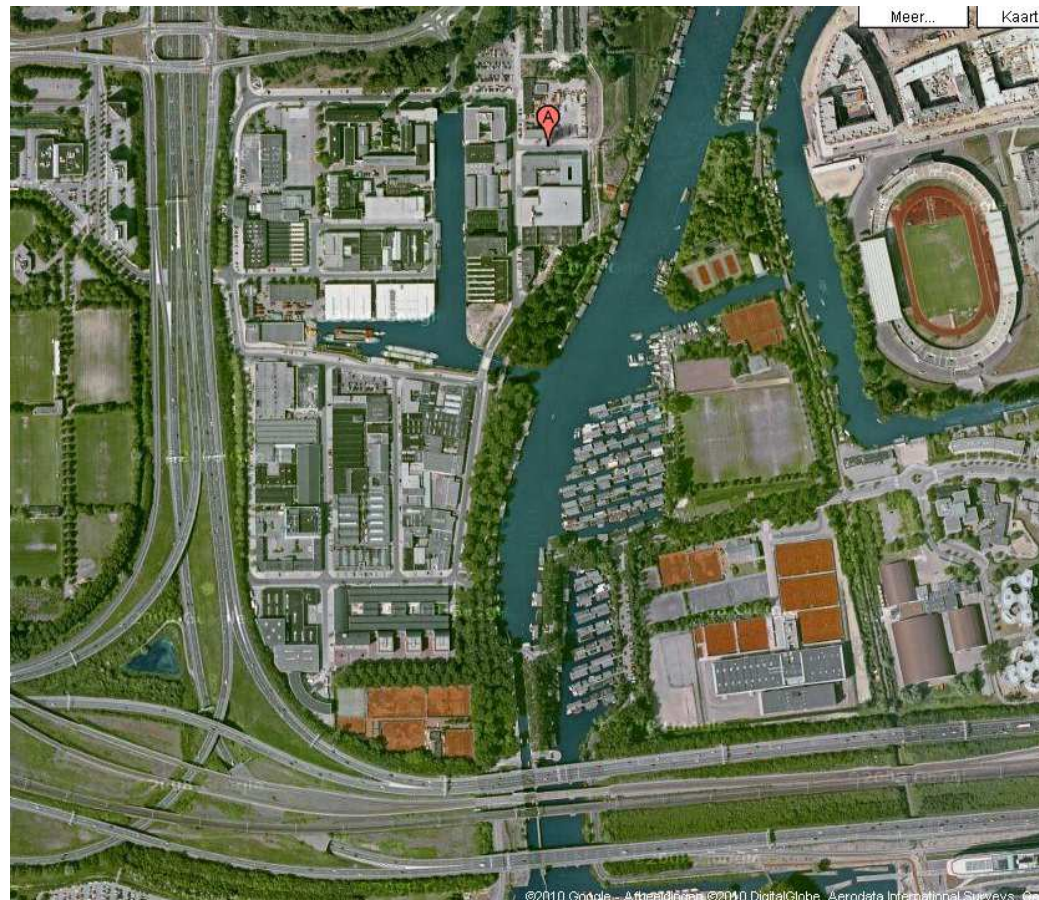
Canonverhoging bij wijziging bestemming / bebouwing:

- Formule vastgesteld door B&W:

Nieuwe canon = oude canon + canonpercentage x  
(grondwaarde nieuw -/- grondwaarde oud)

- Als canon afgekocht is, moet canonverhoging ook afgekocht worden
- Als grondwaarde daalt, blijft canon ongewijzigd
- Canon kan niet hoger worden, dan bij fictieve nieuwe uitgifte

## Tijd voor de praktijk: De Schinkel





## Herbestemming van bedrijf naar kantoor

Functie	Bedrijfshal	Kantoor
m <sup>2</sup> bvo	1.000	1.000
BAR	8%	7,5%
vvo/bvo	90%	85%
Huurprijs	€ 100 per vvo	€ 160 per vvo
Stichtingskosten	€ 1.000	€ 1.500
Commerciële waarde	€ 1.120.000	€ 1.813.333
Grondwaarde ex btw.	€ 125.000	€ 313.333
Grondwaarde per m <sup>2</sup> <b>kavel</b>	€ 125,-	
Grondwaarde per m <sup>2</sup> <b>bvo</b>		€ 313,-



## Voorbeeld berekening

- Recht met bestemming bedrijfsruimte van 1.000 m<sup>2</sup>
- Canon € 5.000,- per jaar
- Wordt gewijzigd in kantoor
- Grondpr. bedrijf € 125,- per m<sup>2</sup>, kantoor € 313,- per m<sup>2</sup>
- Canonpercentage 4,5%

Nieuwe canon =

€ 5000,- + (€ 313,- -/- € 125,-) x 1000 m<sup>2</sup> x 4,5% =

€ 5.000 + € 188.000 x 4,5% = € 13.460,-

– *Canon fictieve nieuwe uitgifte = 1000 m<sup>2</sup> x € 313 x 4,5% = € 14.085,-*





## Herontwikkeling van bedrijf naar kantoor

Functie	Bedrijfshal	Kantoor
m <sup>2</sup> bvo	1.000	4.000
BAR	8%	7,5%
vvo/bvo	90%	85%
Huurprijs	€ 100 per vvo	€ 160 per vvo
Stichtingskosten	€ 1.000	€ 1.500
Commerciële waarde	€ 1.120.000	€ 7.253.333
Grondwaarde ex btw.	€ 125.000	€ 1.253.333
Grondwaarde per m <sup>2</sup> <b>kavel</b>	€ 125,-	
Grondwaarde per m <sup>2</sup> <b>bvo</b>		€ 313,-



## Vershil bestaande t.o.v. nieuwe erfpacht

- Gemeente levert geen bouwrijpe grond
  - Erfpachter draagt zelf eventuele kosten voor sloop en bouwrijp maken
- Bestaande contractrelatie
  - Verplichte winkelnering
  - Eenzijdige waardering door gemeente
- Gebonden omstandigheden
  - Residuele grondprijs is gebaseerd op nieuwbouw
  - Marktwaaarde bestaande bouw per m2 is lager, omdat bebouwing niet meer up-to-date is
  - Bestaande bouw is niet vrij opleverbaar i.v.m. gebruik



## Depreciatie

Sinds jaren '90:

- Depreciatie voor bestaande erfpacht met factor tot 0,60  
→ canonstijging = grondwaardestijging x 0,60
- Echter: depreciatie geldt niet voor grote wijzigingen
- Depreciatie geldt alleen bij grondwaardestijging < 150% en uitbreidingen < 2.500 m<sup>2</sup>
- Bij grote wijzigingen: depreciatie mogelijk voor de sloopkosten (maatwerk)



## Verloop depreciatiefactor in de tijd

Jaar na uitgifte	factor
0-5	1,00
6	0,96
7	0,92
8	0,88
9	0,84
10	0,80

Jaar na uitgifte	factor
11	0,76
12	0,72
13	0,68
14	0,64
≥15	0,60



## Toepassing van depreciatie

- Gemeente gebruikt depreciatiefactor dus, om nieuwbouwgrondprijzen te herleiden naar grondprijzen bestaande bouw

Toepassing bij:

- Wijziging bestemming of bebouwing
- Canonherziening einde tijdvak
  - Door de gemeente
  - Door drie taxateurs
- Herontwikkeling (Vervroegde herziening)



## Depreciatie en tussentijdse wijziging

Wijziging bestemming / bebouwing en  
Vervroegde herziening:

- Bestaande contractsrelatie
    - Eenzijdige waardering door gemeente
  - Gemeente levert géén bouwrijpe grond
    - Erfpachter moet zelf slopen en/of bouwrijp maken
  - Gemeente rekent residuele nieuwbouwgrondprijs voor bestaande erfpacht
- Toepassing depreciatiefactor



## Depreciatie bij CHET door gemeente

Gemeente doet CHET-aanbieding aan erfpachter  
o.b.v. residuele nieuwbouwprijs

- Bestaande contractsrelatie
  - Eenzijdige waardering door gemeente
- Gemeente levert géén bouwrijpe grond
  - Erfpachter maakt ook geen grond- of sloopkosten
- Gemeente rekent residuele nieuwbouwgrondprijs voor  
bestaande erfpacht

→ Toepassing depreciatiefactor



## Depreciatie bij CHET door taxatie

Drie taxateurs taxeren grond en stellen canon vast

- Bestaande contractsrelatie
  - Maar geen eenzijdige waardering door gemeente
- Gemeente levert géén bouwrijpe grond
  - Erfpachter maakt ook geen grond- of sloopkosten
- Welke basis gebruikt u bij berekenen van grondwaarde?
  - Nieuwbouwgrondprijzen?
  - Markwaarden van bestaande bouw op eigen grond?
  - Markwaarden van bestaande bouw op erfpacht?
- Is toepassing depreciatie dan logisch?





## Is depreciatiefactor altijd 0,60?

- Gemeente hanteert bij wijzigingen 0,60 tot 1,00, afh. van:
  - Ouderdom erfpachtrecht
  - Omvang van de wijziging
  - Te maken kosten voor slopen en bouwrijpmaken
- om nieuwbouwgrondprijzen te herleiden naar grondprijzen bestaande bouw
- Idem voor CHET door gemeente (ook nieuwbouwprijzen)



Vragen?



Pauze tot 15:00 uur



Hoofd Juridische Zaken &



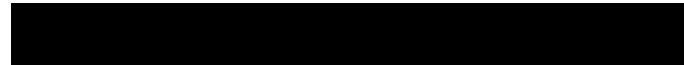
Juridische Zaken

**NLVE (Nederlandse Landelijke Vereniging van Erfpachters)**



Senior Juridisch Beleidsmedewerker Bureau Erfpacht

**Gegevens geleverd door OGA bij taxatierapporten**



MVA

Hoe gaat de MVA om met de NLVE uitspraak?



## Panel

- ██████████ (Vastgoedadvisering)
- ██████████ (Vastgoedadvisering)
- ██████████ (Juridische Zaken)
- ██████████ (afdeling Verwerving & Beheer) en
- ██████████ (MVA)



Einde

[www.erfpacht.amsterdam](http://www.erfpacht.amsterdam)