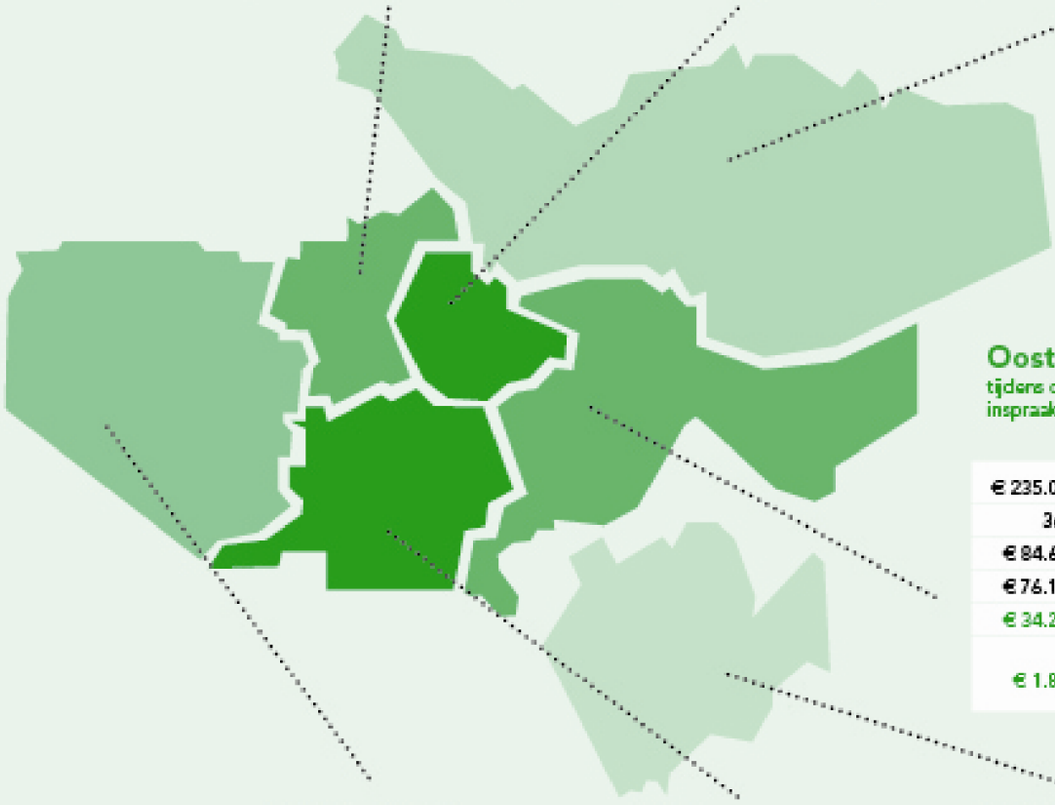
00043

# Welke factoren bepalen de hoogte van erfpachtkosten?

**Hieronder ziet u de berekening voor een aantal appartementen met gelijke kenmerken (circa 75 m², gebouwd na de eeuwwisseling, AB 2000, afgekochte canon, einde tijdvak circa 2055, canonpercentage 2,39%) verspreid over verschillende locaties in de stad.**

| | West | | | Centrum | | | Noord | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | tijdens de inspraak | aangepast voorstel na de inspraak | | tijdens de inspraak | aangepast voorstel na de inspraak | | tijdens de inspraak | aangepast voorstel na de inspraak | |
| WOZ (prijspeil 2014) | € 215.000 | € 215.000 | | € 285.000 | € 285.000 | | € 155.000 | € 155.000 | |
| Buurtstraatquote | 35% | 29% | | 46% | 37% | | 5% | 5% | |
| Grondwaarde eigen grond | € 75.250 | € 62.350 | | € 131.100 | € 105.450 | | € 7.750 | € 7.750 | |
| Erfpachtgrondwaarde | € 67.725 | € 56.115 | | € 117.990 | € 94.905 | | € 6.975 | € 6.975 | |
| Eenmalige afkoopsom | € 27.026 | € 16.795 | -38% | € 47.084 | € 28.404 | -40% | € 2.527 | € 1.895 | -25% |
| Jaarlijkse canon (vanaf 2055) | € 1.619 | € 1.006 | | € 2.820 | € 1.701 | | € 167 | € 125 | |



| | Oost | |
|---|---|---|
| | tijdens de inspraak | aangepast voorstel na de inspraak |
| WOZ (prijspeil 2014) | € 235.000 | € 235.000 |
| Buurtstraatquote | 36% | 29% |
| Grondwaarde eigen grond | € 84.600 | € 68.150 |
| Erfpachtgrondwaarde | € 76.140 | € 61.335 |
| Eenmalige afkoopsom | € 34.285 | € 20.714 -40% |
| Jaarlijkse canon (vanaf 2055) | € 1.820 | € 1.099 |

| | Nieuw-West | | | Zuid | | | Zuidoost | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | tijdens de inspraak | aangepast voorstel na de inspraak | | tijdens de inspraak | aangepast voorstel na de inspraak | | tijdens de inspraak | aangepast voorstel na de inspraak | |
| WOZ (prijspeil 2014) | € 185.000 | € 185.000 | | € 315.000 | € 315.000 | | € 145.000 | € 145.000 | |
| Buurtstraatquote | 17% | 10% | | 40% | 35% | | 5% | 5% | |
| Grondwaarde eigen grond | € 31.450 | € 18.500 | | € 126.000 | € 110.250 | | € 7.250 | € 6.750 | |
| Erfpachtgrondwaarde | € 28.305 | € 16.650 | | € 113.400 | € 99.225 | | € 6.525 | € 6.075 | |
| Eenmalige afkoopsom | € 11.295 | € 4.983 | -56% | € 45.253 | € 29.697 | -34% | € 2.542 | € 1.775 | -30% |
| Jaarlijkse canon (vanaf 2055) | € 676 | € 298 | | € 2.710 | € 1.779 | | € 156 | € 109 | |

**Wat laat de nieuwe tabel zien?**

- De opstalwaarden zijn in het aangepaste voorstel gestegen waardoor erfpachtgrondwaarde is gedaald.
- Na overstappremie van 25% is het verschil nog evidenter (overstappremie zit verwerkt in de canon en afkoopsom).
- Er zit in het voorbeeld ook een woz daler, namelijk de woning in Zuidoost heeft een lagere WOZ-waarde in 2015 (dit is representatief voor geheel waarin circa 10% een lagere WOZ waarde in 2015 heeft).
- De verschillen/voordelen tussen beide voorstellen pakken op individueel niveau verschillend uit, waarbij geldt dat over de hele linie het aangepaste voorstel financieel gunstiger.

401125