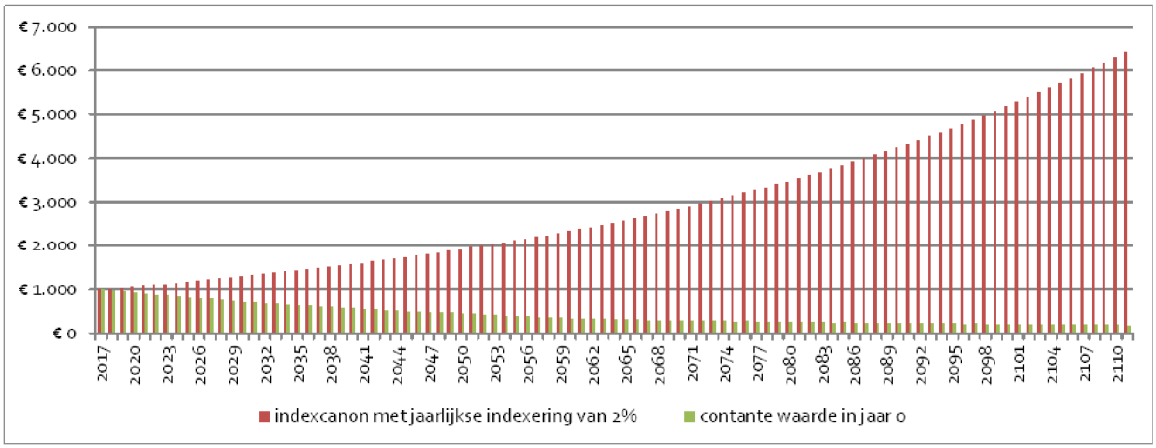
# Toelichting berekening overstapkosten bij tussentijdse overstap

**Stap 1: Berekenen erfpachtgrondwaarde en canon van een eeuwigdurend recht**

De erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende rechten voor woningen komen op de volgende wijze tot stand:

- De erfpachtgrondwaarde komt tot stand door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de straatquote en deze onbezwaarde grondwaarde met een afslag te corrigeren naar een erfpachtgrondwaarde. De straatquote is het gemiddelde van alle in een buurtstraat berekende individuele grondquotes.
- Op de erfpachtgrondwaarde wordt een korting gegeven om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters concurrerend is.
- De canon wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage, waarbij het canonpercentage is samengesteld uit de nominale rente, de inflatie en een risico-opslag.
- Alle toekomstige canonbetalingen kunnen afgekocht worden. Voor de berekening van deze afkoopsom vormt de contante waardebenadering de basis, omdat deze methode er rekening mee houdt dat geld in de tijd minder waard wordt. Uitgaande van de contante waardebenadering kan de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks canonbetalingen berekend worden door de actuele canon te delen door het actuele canonpercentage. Op het moment van bepalen van de erfpachtgrondwaarde is de eeuwigdurende afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van een indexcanon weer die op moment dat bovenstaande berekening is uitgevoerd € 1000 bedraagt en jaarlijks aangepast wordt aan inflatie (rode staven in de grafiek). Hierbij is de aanname gedaan dat de inflatie jaarlijks 2%. Op basis van de contante waardebenadering is de berekend hoeveel een toekomstige canonbetaling nu waard is. Hoe verder een canonbetaling in de tijd ligt hoe minder deze op dit moment waard is. In onderstaande figuur staat naast de rode staaf voor de indexcanon in groen de contante waarde van diezelfde canonbetaling weergegeven. De contante waardebedragen kunnen bij elkaar opgeteld worden om de afkoopsom voor de hele reeks te berekenen. De eeuwigdurende afkoopsom bedraagt € 41.841.

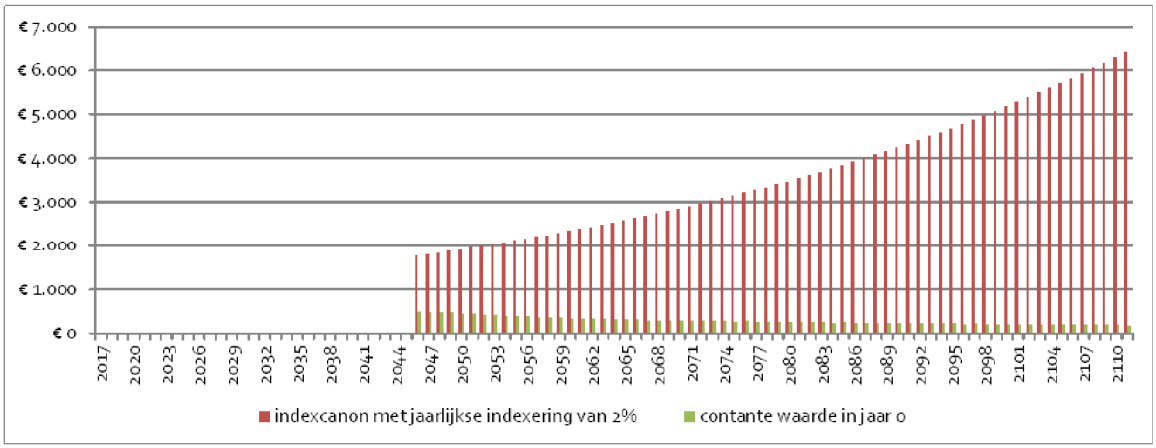



**Stap 2: Huidige financiele afspraken verwerken in het eeuwigdurende aanbod**

De huidige financiele afspraken die de erfpachter in zijn voortdurende contract heeft staan worden op de volgende wijze verwerkt:

- De financiele afspraken die de erfpachter heeft blijven tot het einde van zijn tijdvak ongewijzigd. Voor het verwerken van deze afspraken in het eeuwigdurende aanbod is het van belang de resterende looptijd van zijn huidige recht te berekenen in jaren.
- De hoeveeldheid resterende jaren tot het einde van het huidige tijdvak worden "weggestreept" bij de reeks toekomstige canonbetalingen behorende bij het eeuwigdurende recht, startend bij het jaar van overstap (= jaar dat berekening van eeuwgdurende canon plaatsvindt, stap 1).
- Daar waar de eeuwigdurende canonbetalingen zijn weggestreept blijven de huidige voortdurende financiele afspraken van kracht.
- De toekomstige eeuwigdurende canonbetalingen die niet zijn weggestreept dient de erfpachter na het einde van zijn huidige tijdvak te betalen of kunnen desgewenst nu afgekocht worden.
- Bij het afkopen van de toekomstioge eeuwigdurende canonbetalingen kunnen de contante waarden van de canonbetalingen die kunnen worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot het einde van het tijdvak (de "weggestreepte" canonbetalingen) worden opgeteld en dit bedrag wordt in mindering gebracht op de eeuwigdurende afkoopsom.

Onderstaande figuur geeft weer hoe dit werkt bij een erfpachtrecht dat is afgekocht tot 2045 en dus een resterende looptijd heeft van 28 jaar. De eerste 28 canonbetalingen in de toekomstige reeks wordt weggestreept, omdat de erfpachter met de gemeente overeen is gekomen dat hij niets hoeft te betalen want dit is immers al afgekocht. De contante waarde van deze reeks eeuwigdurende erfpachtbetalingen is € 21.089. Dit wordt in mindering gebracht op de eeuwigdurende afkoopsom van € 41.841. De erfpachter dient nog € 20.752 afkoopsom te betalen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is gelijk aan de optelsom van de contante waarden van de niet weggestreepte canonbetalingen.




De volgende figuur geeft weer hoe dit werkt bij een erfpachtrecht dat canon betaald tot 2045 en dus een resterende looptijd heeft van 28 jaar. De huidige canon bedraagt € 900 en wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI minus 1. De eerste 28 canonbetalingen in de toekomstige reeks worden vervangen door de canonbetalingen die in het huidige contract met de erfpachter is afgesproken. Na deze reeks canonbetalingen gaat hij de eeuwigdurende canon betalen die op moment van tussentijdse overstap met de erfpachter is afgesproken en op de achtergrond is geïndexeerd.

