Wat is het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht?

In het kort

Amsterdam heeft een nieuw erfpachtstelsel erbij. Wat zijn de belangrijkste verschillen met het huidige stelsel?

Eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht hebben overeenkomsten en verschillen. Beide sluit je af voor onbeperkte tijd, maar bij voortdurende erfpacht wordt elke 50 of 75 jaar opnieuw gekeken naar de actuele grondwaarde om daar de erfpachtkosten op aan te passen.

Bij eeuwigdurende erfpacht worden de erfpachtkosten nog maar één keer bepaald. Dit is meteen de belangrijkste reden om een nieuw erfpachtstelsel in te voeren. Na vijftig jaar is de erfpachtgrondwaarde meestal flink toegenomen waardoor de erfpachtkosten een grote sprong maken waar de erfpachter vaak niet op heeft gerekend. Bij eeuwigdurende erfpacht sluit je in plaats van een nieuw tijdvak van vijftig jaar een tijdvak voor altijd af. Zo krijgen huizenbezitters en ondernemers met bedrijfspand op erfpachtgrond meer zekerheid over hun erfpachtkosten.

1 Overeenkomsten:

- In beide stelsels betaalt de erfpachter voor het gebruik van de grond. Erfpacht is geen belasting maar eerder vergelijkbaar met huur.
- In beide stelsels is de erfpachtgrondwaarde uitgangspunt voor de erfpachtkosten en deze wordt residueel berekend. Dat betekent dat de waarde van de grond afhankelijk is van de functie (bestemming) en de locatie. Zo betaalt een kinderdagverblijf minder erfpacht dan een kantoor en is erfpachtgrond in stadsdeel Centrum duurder dan in Nieuw-West.
- In beide stelsels is het uitgangspunt voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde: *marktwaarde-opstalwaarde=erfpachtgrondwaarde*. Voor woningen wordt de WOZ-waarde gebruikt als uitgangspunt, voor commercieel en maatschappelijke vastgoed de beleggingswaarde. Lees hier meer over de grondwaardebepaling.
- Voor beide geldt dat de canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

2 Verschillen bij nieuwe uitgifte van grond (nieuwbouw):

- Bij het einde van een tijdvak wordt nu een nieuwe canon berekend, die vaak hoger is omdat de grondwaarde gedurende het tijdvak meestal zal zijn toegenomen. In het nieuwe stelsel is geen sprake meer van een nieuw tijdvak.

- Beide stelsels hebben een ander canonpercentage.
- Nu zijn er vier manieren van erfpacht betalen: afkoop, jaarlijkse canon, 10 jaar vaste of 25 jaar vaste canon. Bij eeuwigdurende erfpacht zijn nog slechts twee betalingswijzen: afkoop en indexcanon. Voor commercieel vastgoed geldt dat afkoop verplicht is bij nieuwe uitgifte.

3 Verschillen bij overstappen (bestaande bouw):

- In het voortdurende stelsel wordt bij afloop van het tijdvak de canon herzien. Afhankelijk van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn doet de gemeente een aanbieding voor de nieuwe canon of wordt een onafhankelijke deskundigencommissie gevraagd om de nieuwe canon vast te stellen. Ook na de gemeentelijke aanbieding kan de erfpachter ervoor kiezen om alsnog een onafhankelijke deskundigencommissie te vragen om de nieuwe canon vast te stellen. Het eeuwigdurende stelsel kent geen tijdvakken, waardoor ook de canon niet wordt herzien aan het einde van het tijdvak. Dit betekent ook dat de canon niet meer door een onafhankelijke deskundigencommissie zal worden vastgesteld.
- Bij het berekenen van de nieuwe canon bij het einde van een tijdvak wordt nu een afslag gehanteerd van 25% (depreciatie) op de berekende grondwaarde. Daarnaast maken erfpachters vaak gebruik van een deskundigencommissie om de waarde te bepalen, waarbij de grondwaarde gemiddeld nog eens met 13% daalt. In het nieuwe stelsel wordt voor overstap een afslag (depreciatie) van 10% gegeven, het verschil van 15% heeft nu een plek gekregen in het berekenen van de BSQ. De gemeente geeft geen verdere korting omdat het nieuwe stelsel gemiddeld genomen voor de erfpachters in 2017 voordeliger uitpakt dan het huidige stelsel. Dit komt omdat in 2017 gebruik wordt gemaakt van een WOZ waarde die bij overstappen in 2018 gemiddeld circa 28% hoger is.
- Nu worden voor alle woningen vaste stichtingskosten per m^2 gerekend, maar kleine woningen zijn relatief duurder om te bouwen en hebben dus hogere stichtingskosten. Dit wordt in het nieuwe stelsel dan ook zo berekend. Dit is in het voordeel van erfpachters met kleinere woningen. Daarnaast kent het huidige stelsel voor de bouwkosten twee woningtypes waar in het nieuwe stelsel een veelvoud van woningtypes, aansluitend bij de WOZ-waarde, wordt gehanteerd. Hierdoor zullen de bouwkosten fijnmaziger zijn en preciezer aansluiten bij het woningtype.
- Het nieuwe stelsel zal ook fijnmaziger worden in het berekenen van de grondwaarde. Nu wordt voor 40 buurten vastgelegd wat de m^2 prijs is. Bij eeuwigdurende erfpacht worden 5000 buurtstraten bepaald waardoor locatie meer wordt meegewogen. Voorbeeld: nu wordt heel IJburg als buurt aangewezen, maar huizen aan de IJburglaan hebben een lagere waarde dan huizen aan het water. Deze verschillen worden in het nieuwe stelsel wel meegewogen.
- Nu is de minimale grondprijs €177 per m^2. Bij eeuwigdurend is dat minimaal 5% van de WOZ-waarde.

- De voortdurende canon wordt in veel gevallen geïndexeerd, een aanpassing aan de inflatie. Afhankelijk van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn is dit een jaarlijkse, 5-jaarlijkse, 10-jaarlijkse of 25-jaarlijkse aanpassing. Bij de jaarlijkse en 5-jaarlijkse indexering van de canon maakt de gemeente gebruik van de inflatie van het Centraal Bureau voor de Statistiek en trekt daar vervolgens 1% vanaf. De eeuwigdurende canon wordt geïndexeerd volgens de volledige inflatie en wordt niet aangepast aan deflatie.
  Bijvoorbeeld: Als het CBS de inflatie heeft vastgesteld op 1,5% gebruikt de gemeente een voortdurende canonaanpassing van 0,5% en een eeuwigdurende canonaanpassing van 1,5%. Als er sprake is van inflatie -1% (deflatie), gebruikt de gemeente een voortdurende canonaanpassing van -2% en een eeuwigdurende canonaanpassing van 0%.

Alles over het canonpercentage bij eeuwigdurende erfpacht

In het kort

Het canonpercentage is voor de meeste erfpachters maar één keer van belang: bij uitgifte van nieuwbouwgrond of bij overstap.

Mensen die vastgoed bezitten op grond van de gemeente betalen hiervoor een vergoeding, de erfpachtcanon. Bij het berekenen van de erfpachtcanon is eenmalig het zogenaamde canonpercentage nodig. In dit artikel wordt meer uitleg gegeven over het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.

Het canonpercentage is voor de meeste erfpachters maar één keer van belang: bij uitgifte (in geval van nieuwbouw) of bij overstap. Alleen als u uw erfpachtrecht wilt wijzigen kan het zijn dat de erfpachtcanon opnieuw wordt bepaald. Ook daarvoor wordt dan het canonpercentage gebruikt.

Voor eeuwigdurende erfpacht is het actuele canonpercentage 2,39%. En het zal bij rentestijgingen nooit hoger worden dan 4,23%. Het canonpercentage wordt ieder jaar vastgesteld in het grondprijsbeleid.

In het huidige voortdurende erfpachtstelsel bepaalt het canonpercentage ook bij het einde van een tijdvak het nieuwe canonbedrag op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Bij eeuwigdurende erfpacht vervalt deze situatie, want eenmaal in het nieuwe stelsel zijn canonherzieningen verleden tijd en is het canonbedrag voor altijd duidelijk.

Berekenen canonbedrag

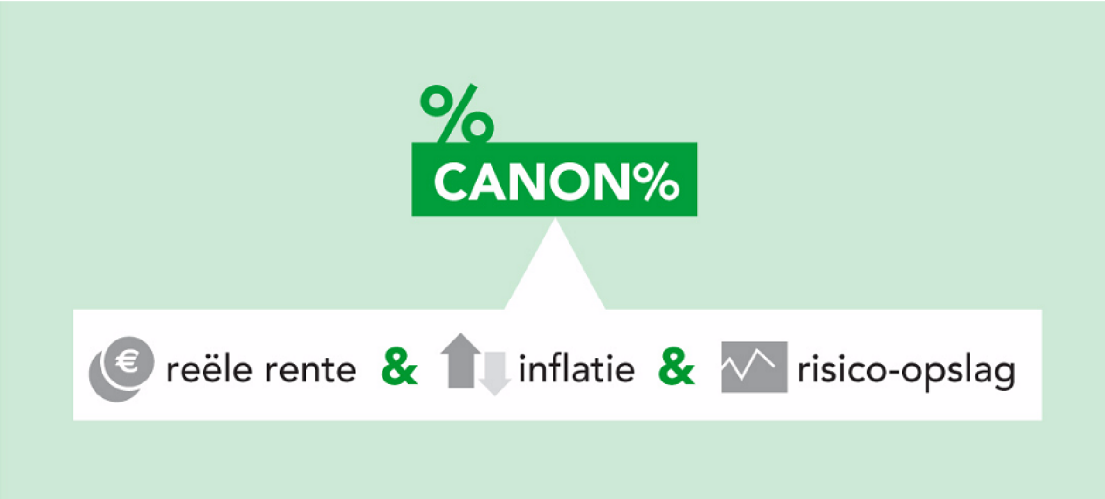


De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage.

Hoe is het canonpercentage opgebouwd?

Het canonpercentage is opgebouwd uit drie elementen:

- de reële rente die door de gemeente wordt begrensd tussen de 1% en de 3% om de erfpachter te beschermen tegen rentestijgingen.
- de inflatieverwachting van 2%
- een risico-opslag van 1,5%



De risico-opslag is nodig omdat de gemeente op meerdere terreinen risico loopt. De twee meest bepalende zijn:

- het risico dat de rente voor de lening die zij aangaat voor het bouwrijp maken van grond uitstijgt boven de canon die ze als vergoeding terugkrijgt.
- en het risico dat een erfpachter niet betaalt.

In het canonpercentage wordt dan ook rekening gehouden met 1,5% risico-opslag.