Wat is het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht?

Aan de namen van beide stelsels lees je het verschil niet af, maar het gaat hier om twee heel verschillende producten. Beide sluit je af voor onbeperkte tijd, maar bij voortdurende erfpacht wordt elke (meestal) vijftig jaar opnieuw gekeken naar de actuele grondwaarde om daar de erfpachtkosten op aan te passen. Dit is meteen de belangrijkste reden om een nieuw erfpachtstelsel in te voeren. Na vijftig jaar is de grondwaarde, zeker in Amsterdam, 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.

Allereerst de overeenkomsten.

- In beide stelsels betaalt de erfpachter voor het gebruik van de grond. Erfpacht is nadrukkelijk geen belasting, maar eerder vergelijkbaar met huur.
- In beide stelsels wordt de grondwaarde 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 het centrum veel duurder dan in Nieuw-West.
  De formule is dan ook *marktwaarde-opstalwaarde=grondwaarde*. De onderdelen van deze formule zijn echter verschillend ingevuld.
- Voor beide geldt dat de erfpachtgrondwaarde de erfpachtkosten bepaalt.

Er is nu voor nieuwe uitgiftes (nieuwbouw en zelfbouw) bekend hoe het college het nieuwe stelsel voor zich ziet. Dit ligt dan ook voor ter inspraak. Hierin is met name de andere manier van het opstellen van het canonpercentage van belang.
Voor de overstap van bestaande erfpachters naar eeuwigdurende erfpacht is een overstapregeling nodig. Hierin wordt een aantal zaken nader uitgewerkt die het verschil tussen beide stelsels nog eens duidelijk maken.

Verschillen bij nieuwe uitgifte van grond (nieuwbouw en zelfbouw):

- Bij het einde van een tijdvak wordt nu een nieuwe canon berekend, die vaak veel 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. *Nog aanvullen*
- Nu zijn er vier manieren van erfpacht betalen: afkoop, jaarlijkse canon, 10 jaar vast of 25 jaar vast. Bij eeuwigdurende erfpacht stelt het college voor nog slechts twee manieren te hebben: afkoop en indexcanon. Behoefte aan vaste canon wordt in de inspraak nog expliciet gepeild. Daarnaast wordt in de inspraak gevraagd of het een optie is om voor nieuwe uitgiftes alleen afkoop mogelijk te maken. Dit omdat het in de hypotheek kan worden meegenomen. Bij de overstap (later dit jaar) zal altijd canonbetaling mogelijk zijn.
- Nu is de afkoopsom voor vijftig jaar gelijk aan de grondwaarde. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de afkoopsom afgeleid van de canon.

Daarnaast zullen er verschillen optreden bij de overstap van bestaande erfpachters naar het nieuwe stelsel. Deze worden nog nader uitgewerkt in de overstapregeling en later, deze zomer, ter inspraak gelegd:

- De grondwaardebepaling: in het huidige stelsel wordt de marktwaarde van een woning of bedrijfspand berekend aan de hand van verkoopprijzen van vergelijkbare verkochte woningen of bedrijfspanden in dezelfde buurt die ook op erfpacht staan. Bij het bepalen van de grondwaarde om de kosten voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen berekenen geldt de WOZ-waarde als uitgangspunt. Daar gaat 1% vanaf om de erfpachtgrondwaarde te krijgen.
- De opstalwaarde wordt nu bepaald door de stichtingskosten bij nieuwbouw (wat zou het huis kosten om te herbouwen). Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de opstalwaarde bepaald door de bouwkosten én de bijkomende kosten te vermenigvuldigen met een verouderingsfactor (bij nieuwbouw is dat 1). Zo worden zaken als populariteit van de bouwstijl, bouwjaar en staat van onderhoud meegewogen om tot de grondwaarde te komen. *Zie artikel over opstalwaarde voor meer uitleg*
- Bij het berekenen van de nieuwe canon bij het einde van een tijdvak wordt nu een korting gegeven van 25% (depreciatie). Daarnaast zetten erfpachters vaak een deskundigencommissie in om een aangepast aanbod te doen, waarbij gemiddeld nog eens 13% van de grondprijs wordt afgehaald. In het nieuwe stelsel zal voor overstap een korting worden gegeven die recht doet aan deze percentages en die het aantrekkelijk moet maken om over te stappen.
- Nu worden voor alle woningen vaste stichtingskosten per m2 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.
- Het nieuwe stelsel zal veel fijnmaziger worden in het berekenen van de grondwaarde. Nu wordt voor 40 buurten vastgelegd wat de m2 prijs is. Bij eeuwigdurende erfpacht worden 5000 buurtstraten bepaald waardoor locatie veel 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 m2. Bij eeuwigdurend is dat minimaal 5% van de WOZ-waarde.