Hoe worden de kosten berekend bij overstap?

In het kort

In het collegevoornemen "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" staat hoe de erfpachtkosten voor bestaande erfpachtrechten worden berekent. De canon wordt berekent door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage.

Erfpachtgrondwaarde

Voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde hebben erfpachters met een woning genoeg aan hun eigen WOZ waarde en erfpachtgegevens. Voor deze groep erfpachters is een rekentool beschikbaar waarmee zij een indicatieve berekening kunnen maken van de erfpachtkosten bij overstappen.

Voor erfpachters van commercieel en maatschappelijk vastgoed is geen generieke methode om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Daarvoor is het vastgoed te divers. Voor die erfpachters zal de gemeente op het moment van overstap een individuele berekening maken.

Berekening canon en afkoopsom

In het voorstel van het college wordt de jaarlijkse canon berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld in het grondprijsbeleid. Meer over het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht leest u hier.
Wilt u liever de canon afkopen? Uw afkoopsom wordt berekend door de canon te delen door het canonpercentage.

Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De erfpachtgrondwaarde voor commercieel en maatschappelijk vastgoed wordt bepaald door de marktwaarde te verlagen met de opstalwaarde (de stichtingskosten). De grondwaarde die dan ontstaat wordt verlaagd met 10% om op de erfpachtgrondwaarde uit te komen. Deze depreciatie is nodig omdat het niet gaat om grond in eigendom maar om grond in erfpacht.

Erfpachters met een woning

Voor erfpachters met een woning wordt de erfpachtgrondwaarde berekent met de volgende formule:

(WOZ x BSQ) – 10%

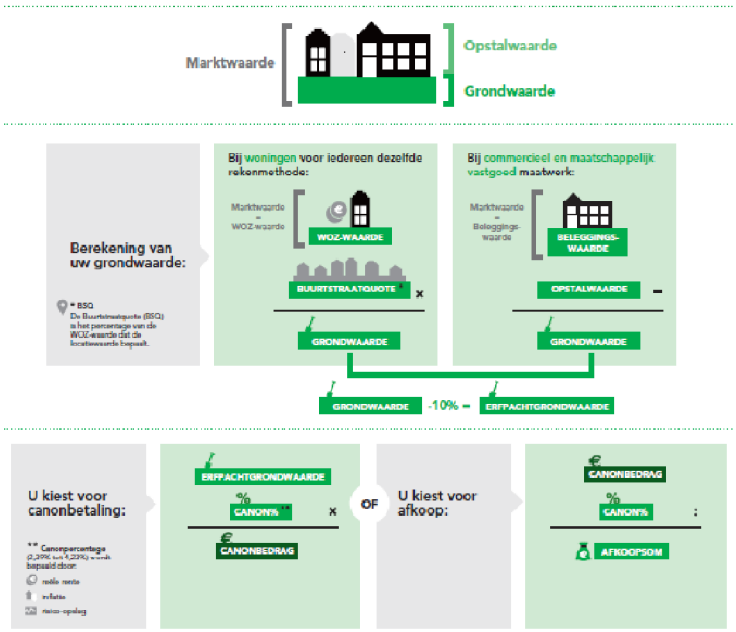
WOZ-waarde

De WOZ waarde geeft een goed beeld van de marktwaarde van de woning. De gemeente hanteert de WOZ waarde van 2 jaar voor het overstap moment omdat deze waarde onherroepelijk is vastgesteld.
Voor erfpachters die in 2017 een overstapverzoek doen wordt echter de WOZ-waarde van een jaar eerder (peildatum 1 januari 2014) gebruikt. Omdat de waarde van woningen sterk is gestegen levert dit een voordeel op voor de erfpachter.
Overstappen in 2018 levert waarschijnlijk een WOZ waarde op die zo'n 28% hoger is dan het overstapmoment in 2017.

Buurtstraatquote

Om de erfpachtkosten voor woningen te berekenen, maakt de gemeente gebruik van de buurtstraatquote (BSQ). Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de marktwaarde (WOZ-waarde) bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen). Op dit moment zijn de BSQ's nog niet definitief vastgesteld. Er is nu alleen een bandbreedte. Pas nadat het beleid is vastgesteld, zijn de buurtstraatquotes definitief.

Er zijn aparte BSQ's voor appartementen en voor eengezinswoningen. Ook kunnen in lange straten meerdere BSQ's voorkomen. Deze straten zijn opgeknipt in buurtstraten en afhankelijk van de locatie en de type woningen kunnen verschillende BSQ's ontstaan.



Rekenvoorbeelden

Met de rekentool kunt u een indicatie krijgen van uw erfpachtkosten bij overstappen in 2017.

Hieronder ziet u de berekening voor een aantal appartementen met gelijke kenmerken (irca 75m2, gebouwd na de eeuwwisseling, AB2000, afgekochte canon, einde tijdvak circa 2055, canonpercentage 2,39%) verspreid over verschillende locaties in de stad.

stadsdeel	WOZ-waarde 2015	BSQ	grondwaarde eigen grond	erfpacht-grondwaarde *(na depreciatie)*	canon straks eeuwigdurend *(wordt geïndexeerd)*	afkoopsom direct afkopen eeuwigdurend
Centrum	€ 285.000	46%	€ 131.100	€ 117.990	€ 2.820	€ 47.084
West	€ 215.000	35%	€ 75.250	€ 67.725	€ 1.619	€ 27.026
Nieuw-West	€ 185.000	17%	€ 31.450	€ 28.305	€ 676	€ 11.295
Zuid	€ 315.000	40%	€ 126.000	€ 113.400	€ 2.710	€ 45.253
Oost	€ 235.000	36%	€ 84.600	€ 76.140	€ 1.820	€ 34.285
Noord	€ 155.000	5%	€ 7.750	€ 6.975	€ 167	€ 2.527
Zuidoost	€ 145.000	5%	€ 7.250	€ 6.525	€ 156	€ 2.542