Erfpachtcorrectie

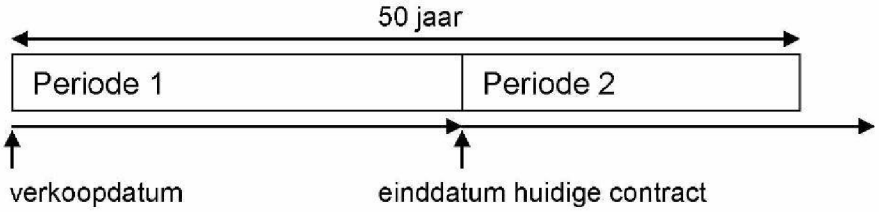
De wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen (art. 17).
Om aan dit voorschrift te voldoen dient te worden getaxeerd alsof de woningen op eigen grond staan. Hiertoe wordt een erfpachtcorrectie (EPC) toegepast.
Een verkoopcijfer van een pand op in erfpacht uitgegeven grond wordt met deze EPC verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers gecorrigeerde transacties.

De EPC is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen **gedurende een periode van vijftig jaar gerekend vanaf de datum verkoop.**

In woorden is de methodiek in drie stappen uitgelegd:

1) Berekenen van de canons

Voor de periode van 50 jaar vanaf de verkoopdatum dient allereerst de canon per jaar te worden vastgesteld.
De erfpachtcontracten hebben een einddatum. Tot aan deze einddatum zijn de canons bekend, deze periode noemen we periode 1.
In de daarop volgende periode is de canon onbekend. Deze volgende periode noemen we periode 2.
De lengte van periode 2 is 50 jaar vanaf verkoop minus periode 1. In onderstaande figuur staan de perioden weergegeven.



De canons in periode 2 zijn de canons die in de toekomst betaald gaan worden, maar het is niet bekend hoe hoog deze canons zijn. Daarom wordt uitgegaan van een aantal aannames om de canons in periode 2 toch te kunnen berekenen:

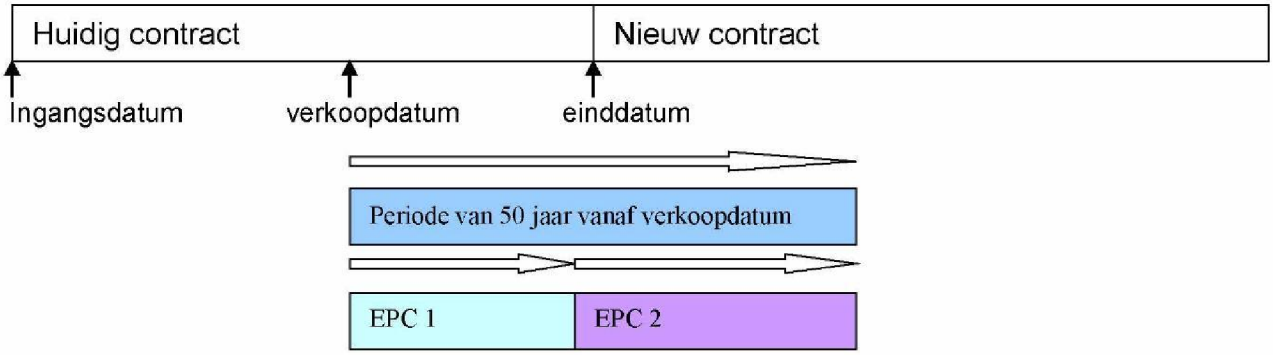
- De eerste aanname is het gebruik van een verwachte langetermijn-inflatie van 3,75%. Het percentage van 3,75% is afgeleid uit publicaties van het CBS.

- De tweede aanname is dat de stijging van de canon in periode 2 is afgekocht. Om deze afkoop te realiseren wordt de canon in periode 2 met 25% verhoogd, zodat met een constante canon in periode 2 kan worden gerekend.

Om de canon in periode 2 te kunnen berekenen wordt de volgende formule gebruikt:

(canon_periode1) * (1,0375) ^(looptijd huidig erfpachtcontract) * 1,25

De looptijd van het huidige contract is vanaf de ingangsdatum van het contract. Dit kan een datum ver in het verleden zijn. Het is nadrukkelijk dus **niet** de verkoopdatum.



Als deze stappen zijn doorlopen zijn de canons in periode 1 en periode 2 rekenkundig vastgesteld. Vervolgens worden de canons contant gemaakt.

2) Contant maken van de canons

De canons worden contant gemaakt tegen het rentepercentage op het moment van verkoop. Het gebruikte rentepercentage is het hoogste percentage van:

de hypotheekrente op het moment van verkoop (bron: kadaster, inschrijvingen hypotheken)

of

het canonpercentage op het moment van afsluiten geldige erfpachtcontract

of

het afkooppercentage zoals vastgesteld door het grondbedrijf op het moment van afsluiten geldige erfpachtcontract.

Het canonpercentage en het afkooppercentage worden elk kwartaal vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant. Deze worden gepubliceerd door het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam.

3) Berekenen erfpachtcorrectie

De erfpachtcorrectie is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende 50 jaar vanaf de datum verkoop.
Rekenkundig zou de erfpachtcorrectie voor 100% moeten worden opgeteld om verkoopcijfers van woningen op erfpacht om te zetten naar eigen grond.
Uit (intern) onderzoek is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel rekening houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele EPC bijgeteld maar slechts 60%.

4) Afgekochte erfpacht

Wanneer de erfpacht is afgekocht is de jaarlijkse canon tot de einddatum van het erfpachtcontract (periode 1) gelijk aan nul.
De canons in periode 2 worden op de wijze zoals hierboven beschreven berekend.

Samenvatting

Rekenkundig samengevat is de vaststelling van de EPC als volgt:

De erfpachtcorrectie wordt berekend over twee perioden:

Periode 1: vanaf verkoopdatum tot aan het einde van het huidige erfpachtcontract.
Periode 2: vanaf einde huidige erfpachtcontract tot 50 jaar na verkoopdatum

In periode 1 is de canon bekend.

Voor de berekening van de canon in periode 2 zijn de volgende aannames gemaakt:

1) Er wordt gerekend met een lange termijninflatie van 3,75% per jaar.

2) In periode 2 wordt de indexatie van de canon afgekocht. De factor voor afkoop indexatie bedraagt 1,25 ofwel een opslag van 25%.

De canon in periode 2 wordt berekend op basis van de volgende formule:

(canon_periode1) * (1,0375) ^(looptijd huidig erfpachtcontract) * 1,25.

De canons worden contant gemaakt tegen of de geldende hypotheekrente op het moment van verkoop of het canonpercentage op begindatum huidig tijdvak of het afkooppercentage dat geldt op begindatum huidig tijdvak zoals vastgesteld door het grondbedrijf, waarbij de hoogste van de drie te gelden heeft.

De contante waarde van de canons wordt met 60% vermenigvuldigd. De uitkomst is de erfpachtcorrectie zoals die wordt gebruikt door DBGA.

Bij een afgekochte canon is de bijtelling nul voor periode 1. De bijtelling van periode 2 wordt op dezelfde wijze berekend als periode 2 bij niet afgekochte canon.

Rekenvoorbeeld:

Ingangsdatum contract: 1945
Einddatum contract: 2020
Aantal jaren contract: 75
Huidige canon: € 200 per jaar
Datum verkoop: 2005
Aantal nog resterende jaren binnen huidige periode = 15 = periode 1

Lengte toekomstig contract = 35 jaar = periode 2

Vraag: Wat is de "nieuwe" canon in periode 2?

Aannames:

- Lange termijn inflatie 3,75%
- Afkoop indexatie factor 1,25
- Geldend rentepercentage voor contant maken: 7%

De berekende canon in periode 2 is **200 *(1,0375)^75*1,25 = € 3.954,10**

We hebben nu vastgesteld dat de canon in jaar 1 t/m 15 € 200 is en dat de canon van jaar 16 tot en met 50 € 3.954,10 is.

Vervolgens worden de canons contant gemaakt tegen een percentage van 7%.
De contante waarde van periode 1 is € 1.949.
De contante waarde van periode 2 is € 19.855.

Opgeteld is de erfpachtcorrectie € 21.804.

Omdat naar aanleiding van onderzoek is bepaald dat de erfpachtcorrectie voor slechts 60% wordt meegenomen, wordt de uitkomst vermenigvuldigd met 60%.

Om te komen tot een correctie van een verkoopcijfer van woningen op erfpacht naar de fictie eigen grond wordt in dit voorbeeld **€ 21.804 * 60% = € 13.082** opgeteld.