Hoe berekent de gemeente na 1 juli 2016 de erfpachtkosten bij nieuwbouw?

Stel u koopt nieuwbouw of zelfbouw waarover pas na 1 juli 2016 erfpachtafspraken zijn gemaakt met de gemeente. U heeft dan een erfpachtcontract eeuwigdurende erfpacht waarin staat dat u een bedrag per jaar moet betalen aan erfpachtcanon. Of u heeft de erfpachtgrondwaarde afgekocht. Hoe zijn deze bedragen tot stand gekomen?

Residuele grondprijs
Elk jaar stelt de gemeenteraad het grondprijsbeleid vast. Daarin staat hoe de gemeente erfpachtgrondwaarde bepaalt. De gemeente gebruikt hiervoor de residuele grondwaardemethode. Die werkt als volgt (zie ook het plaatje hieronder):
Van de marktwaarde (ofwel: vrij op naam prijs/VON-prijs) van een woning worden alle kosten voor het realiseren van deze woning (bijv. architect, bouwleges, constructeur, aannemer) afgetrokken. Het bedrag dat dan overblijft (het residu) staat gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.



Op deze manier bepaalt de markt de hoogte van de erfpachtgrondwaarde. De gemeente heeft geen directe invloed op de hoogte van de erfpachtgrondwaarde, omdat de gemeente de hoogte van VON-prijzen en de hoogte van de (bouw)kosten niet kan beïnvloeden. Stijgen de VON-prijzen en blijven de bouwkosten gelijk, dan stijgt de erfpachtgrondwaarde. Het omgekeerde is ook mogelijk.

We beschrijven hieronder twee situaties die veel voorkomen: u heeft zelf uw woning gebouwd of u heeft een woning gekocht van een projectontwikkelaar.

Situatie 1: zelfbouw
De gemeente hanteert de residuele grondprijsmethodiek ook bij zelfbouw. Vooraf wordt ingeschat welke marktwaarde een bouwkavel heeft op basis van de bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast beschikt de gemeente over referentiegetallen voor de kosten van nieuwbouw. Van de ingeschatte marktwaarde (VON-prijs) worden de actuele (bouw)kosten afgetrokken en dat resulteert in een bedrag: de erfpachtgrondwaarde. Met dit bedrag berekent de gemeente vervolgens het afkoopbedrag en de canon (zie hieronder). Bij de erfpachtuitgifte kiest de zelfbouwer voor afkoop ineens of betaling van jaarlijkse canon.

Situatie 2: projectontwikkeling
Voor de uitgifte van bouwkavels aan projectontwikkelaars gebruikt de gemeente veelal selectieprocedures. In een selectie kunnen diverse onderdelen worden afgewogen: bijvoorbeeld duurzaamheid, architectuur, programma, grondprijs. Bij een openbare selectie kan iedere projectontwikkelaar die daar iets voor voelt, inschrijven en deelnemen. Soms bepaalt de gemeente vooraf een minimumprijs voor de grond. De gemeente kan projectontwikkelaars ook vragen te bieden vanaf die minimumprijs. Bent u de eerste koper van de woning, dan kunt u kiezen

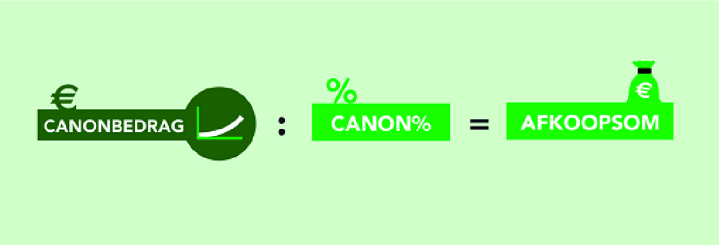
voor afkoop ineens of betaling van jaarlijkse canon. Als u de woning gaat verkopen en u heeft gekozen voor afkoop, dan betaalt de koper niets meer aan de gemeente voor erfpacht. Als u uw woning verkoopt en heeft gekozen voor canonbetaling, dan zal de woningkoper de verplichting om canon aan de gemeente te betalen overnemen .

Berekening van afkoopsom en canon
De erfpachtgrondwaarde is de basis voor de berekening van de afkoopsom en voor de canon die u moet betalen. Deze worden als volgt berekend:

canon
Wie de erfpachtgrondwaarde vermenigvuldigt met het actuele canonpercentage komt uit op de jaarlijkse indexcanon. Het canonpercentage bestaat uit een aantal delen (zoals rente) die in de tijd kunnen variëren.



afkoop
Als u het canonbedrag deelt door het actuele canonpercentage, komt u uit op de afkoopsom. Bij nieuwe uitgiften van woningen in eeuwigdurende erfpacht wordt aan de eerste koper aangeboden te kiezen tussen canon en afkoop.



Bij het bovenstaande gaat het om de uitleg van een methode.