Grondwaardestijging eeuwigdurend versus voortdurend

Uit een intern gemeentelijk onderzoek uit 2005 kwam naar voren dat het verschil in woningwaarde tussen erfpacht en eigen grond (resp. eeuwigdurend afgekocht) wel ca. 15% kon bedragen.

Stel, een woning op voortdurende erfpacht kost € 300.000. Wanneer zo'n woning met eeuwigdurende afkoop 10% resp. 15% meer waard is, komt de ***woningwaarde*** uit op € 330.000 resp. € 345.000.

De ***grondwaarde*** is echter residueel van aard: Grondwaarde = Woningwaarde -/- Stichtingskosten. De stichtingskosten (stiko) zijn onafhankelijk van de erfpachtsituatie.

Stel, bij een woningwaarde die, door eeuwigdurende erfpacht, met 10% stijgt, dan geldt (bij verschillende stiko's):

woningwaarde			**Stiko**	**Grondwaarde**			**GW**
erfpacht	Eigen grond			erfpacht	Eigen grond		**Stijging**
300.000		330.000	240.000	60.000		90.000	50,00%
300.000		330.000	210.000	90.000		120.000	33,33%
300.000		330.000	180.000	120.000		150.000	25,00%
300.000		330.000	150.000	150.000		180.000	20,00%

Een stijging van de woningwaarde met 10% kan dus leiden tot een grondwaardestijging met 20% à 50%.

Stel, bij een woningwaarde die, door eeuwigdurende erfpacht, met 15% stijgt, dan geldt (bij verschillende stiko's):

woningwaarde			**Stiko**	**Grondwaarde**			**GW**
erfpacht	Eigen grond			erfpacht	Eigen grond		**Stijging**
300.000		345.000	240.000	60.000		105.000	75,00%
300.000		345.000	210.000	90.000		135.000	50,00%
300.000		345.000	180.000	120.000		165.000	37,50%
300.000		345.000	150.000	150.000		195.000	30,00%

Een stijging van de woningwaarde met 15% kan dus leiden tot een grondwaardestijging met 30% à 75%.