Hoe worden de erfpachtkosten berekend bij eeuwigdurende erfpacht?

Eeuwigdurende erfpacht komt nu beschikbaar voor nieuwe erfpachtuitgiften. Voor mensen die al erfpachter zijn, wordt een overstapregeling gemaakt. De manier van canon berekenen is hetzelfde, maar er zal bij de overstap nog korting worden gegeven. In oktober is er inspraak over de overstapregeling, inclusief de korting.

De erfpachtkosten worden net als de koopprijs van een huis of bedrijfspand bepaald door:

- locatie, locatie, locatie
- wat je met de grond mag doen
- het moment in de tijd, marktontwikkelingen

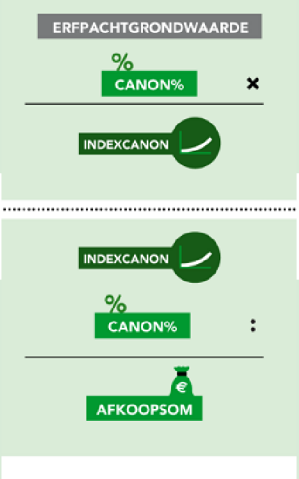
De markt bepaalt!

De erfpachtkosten worden bepaald door het canonpercentage
(zoals bij een hypotheek de hypotheekrente de rentelasten bepaalt, maar bij erfpacht los je met canonbetaling niet af)

Twee betalingsvormen:

1. **Canon**:
   - de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond (vergelijkbaar met een aflossingsvrije hypotheek)
   - wordt eenmalig bepaald op basis van het canonpercentage en stijgt alleen nog door inflatie of wanneer de bestemming wijzigt
   - bij nieuwe uitgifte alleen beschikbaar voor woningen





2. **Afkoop:**
   - eenmalige afkoop van alle toekomstige canonbetalingen
   - actuele canonpercentage bepaalt de afkoopsom
   - kan worden gefinancierd met een hypotheek

Het actuele canonpercentage = 2,39%.

Het **canonpercentage**:

- ligt afhankelijk van de rentestand altijd tussen 2,39 en 4,23 % (bij een inflatieverwachting van 2%)
- is lager dan de hypotheekrente als je die voor een langere periode vast zet

- wordt elk jaar met een geldigheid van een jaar vastgesteld

Risico-opslag
In het canonpercentage is 1,5% risico-opslag verrekend, omdat:

- de gemeente geld leent voor het bouwrijp maken van grond
- hierover betaalt de gemeente rente die niet eeuwig kan worden vastgezet, terwijl het canonbedrag voor de erfpachter wel voor altijd vaststaat (op de inflatieaanpassing na)
- rente kan hoger worden dan het canonpercentage, waardoor de kosten voor de gemeente toenemen.

Kortom
Het canonpercentage:

- sluit aan op wat er in de markt gebeurt met de rente en inflatie
- bepaalt bij uitgifte de hoogte van het canonbedrag en de daaruit afgeleide afkoopsom
- is eenmalig belangrijk op het moment dat de erfpachtkosten worden bepaald
- is daarna alleen nog relevant als erfpachters zelf wijzigingen willen doorvoeren (bijvoorbeeld de canon afkopen of de bestemming wijzigen)

Meer weten over eeuwigdurende erfpacht?
amsterdam.nl/erfpacht