Verklaring voor de constatering "Door een andere wijze van grondwaardebepaling valt de erfpachtgrondwaarde gemiddelde 73% hoger uit in het nieuwe stelsel" (bron: Rebel)

- De door de gemeente gehanteerde erfpachtgrondwaarde op basis van de WOZ-systematiek ligt bij het overstapaanbod van 2017 gemiddeld genomen ongeveer gelijk aan de erfpachtgrondwaarde op basis van het huidige grondprijsbeleid.
- Doordat het aanbod in 2017 nog gebaseerd is op de WOZ van peildatum 2014 zullen de verschillen over enkele jaren echter anders zijn. Van de WOZ weten we immers dat die sinds 2014 sterk is gestegen en door de hefboomwerking zal dat een nog sterker effect hebben op de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde is het huidige systeem is al zo goed als actueel en zal dus niet een zogenaamde "inhaalslag" maken.
- De door Rebel genoemde 73% verschil manifesteert zich dus pas in de toekomst, na die inhaalslag van de WOZ. Om dat inzichtelijk te maken heeft Rebel daarom de vergelijking die ze op basis van de peildata vandaag gemaakt hebben (WOZ2015 versus grondprijsbeleid 2016) ook gemaakt als ware het 2019. Op dat moment zou bij het naast elkaar bestaan van de twee systematieken een erfpachter in theorie een CHET-aanbod op basis van de WOZ2017 en het grondprijsbeleid 2019 kunnen krijgen. Op dat moment ligt de erfpachtgrondwaarde die uit de WOZ-systematiek rolt gemiddeld genomen 73% hoger dan de erfpachtgrondwaarde die uit het grondprijsbeleid rolt.
- Hier is echter een belangrijke nuancering op zijn plaats. Waar de erfpachtgrondwaarde uit het huidige grondprijsbeleid enkel het uitgangspunt vormt voor bepaling van de kosten van voortdurende rechten met tijdvakken van 50 jaar, vormt de erfpachtgrondwaarde die uit de WOZ-systematiek rolt de basis om zowel de kosten voor eeuwigdurende rechten mee te berekenen als de kosten voor voortdurende rechten. Beter is het dus om de kosten voor voortdurende rechten met elkaar te vergelijken want een eeuwigdurende afkoopsom laat zich lastig te vergelijken met een afkoopsom van 50 jaar.
- De uit de erfpachtgrondwaarde af te leiden afkoopsom voor 50 jaar, dus voor een voortdurend recht, laat zich qua omvang veel beter te vergelijken met die op basis van het huidige grondprijsbeleid. Op basis van het aanbod in 2017 zou deze 50-jarige afkoopsom ruim 30% lager liggen dan deze zou zijn op basis van het huidige grondprijsbeleid. Over enkele jaren, als de WOZ ontwikkeling de zogenaamde "inhaalslag" heeft gemaakt, ligt de 50jarige afkoopsom gemiddeld genomen niet die 73% maar circa 10% hoger dan die zou zijn in het oude grondprijsbeleid.

Vergelijking in 2019, dat geldt voor een aanbod in 2019 (Vergelijking Rebel)

	WOZ2017	GPB2019	WOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 318.796	€ 310.628	3%
gemiddelde opstalwaarde	€ 167.885	€ 204.860	-18%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 150.911	€ 105.767	43%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 135.820	€ 79.326	71%
gemiddelde deskundigengrondwaarde		*€ 68.537*	*98%*
gemiddelde afkoopsom eeuwigdurend	€ 135.820		
gemiddelde afkoopsom 50 jaar	€ 87.604	€ 79.326	10%
gemiddelde afkoopsom 50 jaar (desk)	*€ 87.604*	*€ 68.537*	*28%*

Niet-cursief is grondwaardebepaling door gemeente
Cursief is inschatting van aanbod van deskundigen