Welke keuze maakt u?

U kunt uw erfpacht afkopen met de overstap naar eeuwigdurend erfpacht. Niet iedereen kan dat in een keer betalen. U kunt ook met overstap de eeuwigdurende canon vastleggen , die u na het einde van uw huidige tijdvak gaat betalen. Dit geeft zekerheid voor u (en voor toekomstige kopers van uw woning).

Maar u kunt ook blijven in uw huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dan is het nu nog niet te voorspellen wat de canon na afloop van uw lopende tijdvak gaat worden. Hieronder staat kort uitgelegd wat de verschillende keuzes inhouden.

Niet overstappen
Als u in het voortdurende erfpachtstelsel blijft is het onzeker wat de canon na afloop van uw huidige tijdvak wordt. De nieuwe canon einde tijdvak is nu nog onbekend en wordt berekend op basis van onder andere de WOZ waarden en grondwaarden op het moment van het einde tijdvak.

Overstappen onder de Spijtoptantenregeling
Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht kiest u voor zekerheid en wordt nu al vastgelegd wat u na afloop van uw huidige tijdvak gaat betalen. Uw canon voor na uw tijdvak wordt onder andere op basis van uw **WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015** berekend.

Ooit in de toekomst overstappen en nu geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling
U kunt altijd de keuze maken om over te stappen naar eeuwigdurend erfpacht. Ook na de periode van de spijtoptantenregeling. Als u later kiest voor overstappen wordt uw eeuwigdurende canon of afkoopsom berekend op basis van onder andere uw WOZ-waarde met peildatum **van het jaar vooraf van het jaar van aanvraag**. **Dus niet op WOZ waarde 2014 of 2015**. Bijvoorbeeld aanvraag in het jaar 2025 wordt berekend op de WOZ- waarde met peildatum 2024. ¨Dit kan betekenen dat hierdoor de canon en afkoopsom hoger uitvallen door de stijging van de WOZ waarde en stijging van de grondwaarde in Amsterdam.

Als u kiest voor overstap – dan nog de keuze voor afkopen of canon vastzetten?
Als u kiest om over te stappen hebt u nog de keuze van eeuwigdurende afkoop of om de canon eeuwigdurend vast te zetten. Op de vastgezette canon wordt ieder jaar inflatiecorrectie toegepast.

Nu de canon vastzetten en later pas afkopen
Ook kunt u er voor kiezen om over te stappen en de canon vast te zetten met het voornemen om misschien later alsnog het eeuwigdurende erfpacht af te kopen. **Let wel;** wanneer u later in de toekomst wilt afkopen, wordt de afkoopsom berekend op het moment van afkopen. Dat wil zeggen op basis van onder andere de vastgezette canon verhoogd met inflatiecorrectie vanaf jaar 2017 tot en met het moment van aanvraag voor afkoop. Hierdoor kan de afkoopsom flink hoger uitvallen.

Kan ik zelf uitrekenen wat de beste keuze voor mij is?

Erfpachtgrondprijzen veranderen gedurende een periode in tijd.
Hieronder leggen we graag uit hoe erfpachtgrondprijzen (sterk) kunnen verschillen in de stad en ook gedurende een periode van tijd verschillen. Het is helaas niet met zekerheid te zeggen hoe de grondprijzen in de toekomst zijn. Daarnaast kunnen verschillen in berekeningen worden versterkt door de zogenaamde **hefboomwerking**. Hoe dit precies werkt leggen we uit in onderstaande voorbeelden.

Voorbeeld hefboomwerking – verschil van 2021 naar 2022.
Stel: in 2021 levert woning X bij vrije verkoop 500.000 euro op. Een jaar later is de prijs met 10% gestegen. De kosten ontwikkelen zich in dezelfde periode met 5 %. De grondwaarde stijgt in dezelfde periode met 60%, een veelvoud van de opbrengstontwikkeling.

	2021	2022	% verschil tussen 2021 en 2022
opbrengsten	500.000	550.000	+ 10% gestegen
kosten	400.000	420.000	+ 5 % gestegen
grondwaarde	100.000	130.000	+ 30% gestegen

Opbrengsten = wat het huis oplevert bij verkoop
Kosten = Dit zijn de herbouwkosten. Dit bedrag zou nodig zijn om het huis te bouwen met de waarde dat het op dat moment heeft (de opstalwaarde)
Grondwaarde = Het verschil tussen de opbrengst van het huis minus de kosten

Als "opbrengst" (woningwaarde) wordt de WOZ-waarde genomen. Want de WOZ-waarde staat voor de verwachte opbrengst van een huis bij verkoop.

In bovenstaande voorbeeld is duidelijk te zien dat de grond waarde harder stijgt dan de stijging van de opbrengsten en van de kosten.

Hoe werkt die hardere stijging dan door in de hefboomwerking?
Dit is beter uit te leggen aan de hand van de Buurt Straat Quote (BSQ). Op basis van de gemiddelde WOZ-waarde en de gemiddelde herbouwkosten in uw straat, wordt de BSQ berekend. De BSQ is dan het aandeel van de grondwaarde in de marktwaarde, voor alle woningen in uw straat.

Een rekenvoorbeeld:
Stel, voor alle woningen in uw straat geldt in totaal (**Let op:** allemaal bij elkaar opgeteld):

Totale WOZ-waarde in uw straat = € 10 mln
Herbouwkosten van alle huizen in uw straat = € 6,8 mln
---------- -/-
De grondwaarde in uw straat = € 3,2 mln

De BSQ voor uw straat is dan 32% (want de grondwaarde = 3,2 mln gedeeld door de totale WOZ waarde = € 10 mln komt op 3,2 = 32%)

Hoe wordt de overstap prijs berekend per huis in deze voorbeeldstraat?
Stel dat een huis in deze voorbeeldstraat een WOZ-waarde heeft van € 375.000. Dan is de berekening voor de overstap-grondwaarde:

- **WOZ € 375.000 x BSQ 32% = € 120.000**

Verminderd met 10% korting (depreciatie) en 35% overstapkorting wordt dat netto € 70.200. En bij vastzetten van de canon bedraagt deze € 1.678

De overstap prijs later berekenen dan binnen de spijtoptantenregeling
Wanneer de berekening voor de eeuwigdurende afkoopsom of voor de eeuwigdurende canon een paar jaar later wordt berekend, komen daar andere bedragen uit. Dit komt doordat in de tussentijd:

- De WOZ-waarde gestegen (of mogelijk gedaald)* is, zowel voor een eigen woning als in de gehele straat
- De herbouwkosten gestegen (of mogelijk gedaald)* zijn, zowel een eigen woning als in de gehele straat

*** de afgelopen periode zijn de WOZ-waarden en herbouwkosten erg gestegen. Het verleden laat zien dat perioden met stijgende waarden afwisselen met perioden met dalende waarden.*

Wanneer u besluit nu niet onder de spijtoptantenregeling, maar later een overstap aanvraag wil doen. Of dat u nu wel besluit over te stappen onder de spijtoptantenregeling met vastzetten canon met het idee later te willen afkopen – in beide gevallen wordt dan later gerekend met de op dat moment geldende WOZ- en herbouwwaarden in uw straat.

En hebben deze dan geldende WOZ- en herbouwwaarden een effect op de dan geldende BSQ. Zoals uitgelegd bij het voorbeeld voor het hefboomeffect.

Situaties uitgelegd met voorbeelden van het hefboomeffect
In onderstaand voorbeeld laten we het hefboomeffect zien in vier verschillende situaties A, B, C en D. Het gaat om vier woningen, die in het jaar 2025 exact dezelfde herbouwkosten hebben en ook dezelfde WOZ-waarde.

Stel dat in 2026 de herbouwkosten met 10% zijn gestegen, en dat de WOZ-waarden voor alle vier de woningen verschillend zijn gestegen.

Woning A	*2025*	*2026*	
WOZ-waarde	€ 400.000	€ 480 .000	+ 20%
Herbouwkosten	€ 300.000	€ 330.000	+ 10%
Grondwaarde	€ 100.000	€ 150.000	+ 50%
BSQ	*25%*	*31%*	*+ 25%*

Woning A: De herbouwkosten stijgen, maar de WOZ-waarde stijgt sneller. De BSQ stijgt hierdoor. De WOZ-waarde stijgt met € 80.000, de grondwaarde stijgt met € 50.000. Als bedrag stijgt de grondwaarde minder dan de WOZ-waarde, maar als percentage stijgt de grondwaarde sterker dan de WOZ-waarde.

Woning B	*2025*	*2026*	
WOZ-waarde	€ 400.000	€ 432 .000	+ 8%
Herbouwkosten	€ 300.000	€ 330.000	+ 10%
Grondwaarde	€ 100.000	€ 102.000	+ 2%
BSQ	*25%*	*24%*	*- 6%*

Woning B: De herbouwkosten stijgen met € 30.000 (ofwel 10%), en de WOZ-waarde stijgt met € 32.000 (ofwel 8%). In absoluut bedrag stijgt de WOZ-waarde sterker, maar als percentage stijgen

de herbouwkosten sterker. Daardoor stijgt de grondwaarde nog iets (van € 100.000 naar € 102.000).

De BSQ daalt hierdoor van 25% naar 24%. Dus bij een dalende BSQ kan de grondwaarde toch nog iets stijgen (wanneer het bedrag van de WOZ-waarde meer is gestegen dan het bedrag van de herbouwkosten).

Woning C	*2025*	*2026*	
WOZ-waarde	€ 400.000	€ 420.000	+ 5%
Herbouwkosten	€ 300.000	€ 330.000	+ 10%
Grondwaarde	€ 100.000	€ 90.000	- 10%
BSQ	*25%*	*21%*	- 14%

Woning C: De WOZ-waarde stijgt een beetje, maar de herbouwkosten stijgen sneller. Daardoor dalen de grondwaarde en de BSQ.

Woning D	*2025*	*2026*	
WOZ-waarde	€ 400.000	€ 380.000	- 5%
Herbouwkosten	€ 300.000	€ 330.000	+ 10%
Grondwaarde	€ 100.000	€ 50.000	- 50%
BSQ	*25%*	*13%*	- 47%

Woning D: De WOZ-waarde daalt, maar de herbouwkosten stijgen. Daardoor dalen de grondwaarde en de BSQ in sterke mate.

Helaas zijn WOZ- waarden en herbouwkosten niet te voorspellen
De afgelopen jaren (2017 tot 2021) zaten de meeste Amsterdamse woningen vooral in de situatie van voorbeeld A: de herbouwkosten stegen, maar de WOZ-waarden stegen sneller. Daardoor zijn de afgelopen jaren de BSQ's en de grondwaarden vaak fors gestegen.

Op dit moment zitten we in een economisch onzekere situatie, waarin het erop lijkt dat de herbouwkosten blijven stijgen, maar dat de Amsterdam WOZ-waarden in sommige buurten minder sterk zullen stijgen. Misschien krijgen we de komende jaren dan de situatie van voorbeeld B of C.

Maar de ontwikkeling van WOZ-waarden en van herbouwkosten voor de komende jaren kunnen we niet voorspellen. En daarmee ook niet de ontwikkeling van de BSQ's en van de grondwaarden.

Wilt u meer informatie over de hefboomwerking en nog enkele voorbeelden bekijken? Kijk dan op www.amsterdam.nl/erfpacht/hefboomwerking