Welke factoren bepalen de hoogte van erfpachtkosten?

Er zijn vier factoren die een rol spelen bij het bepalen van de erfpachtkosten. Onderstaande rekenvoorbeelden zijn afgeleid van vergelijkbare situaties om het belang van locatie te laten zien. Voor uw eigen woning kunt u de rekentool invullen op de website.

1 Locatie, locatie, locatie

De waarde van de woning en de grond wordt vooral bepaald door de locatie. Zuid is bijvoorbeeld duurder dan Noord. Zie rekenvoorbeelden hiernaast.

2 Het type woning

Eensgezinswoningen hebben hogere erfpachtkosten dan appartementen.

3 De huidige erfpachtafspraken

Betaalt u nu jaarlijks canon of heeft u afgekocht? En welke algemene bepalingen gelden voor u?

4 Het moment waarop de erfpachtafspraken worden gemaakt

- De hoogte van de erfpachtkosten hangt af van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt: hoge vastgoedprijzen betekenen ook hogere erfpachtkosten.
- Over het algemeen is overstappen gunstiger als het tijdvak nog lang duurt dan wanneer het bijna afloopt.
- Voor 2020 overstappen kan onder relatief gunstige omstandigheden, namelijk het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% en de (gemiddeld) lage WOZ van 2014 of 2015 (de laagste).
- Erfpachters die overstappen krijgen een overstappremie van 25% op hun canon en afkoopsom

Voor alle rekenvoorbeelden geldt:

- Appartement 75m²
- Gebouwd na de eeuwwisseling
- AB2000
- Afgekocht
- Einde tijdvak 2055

West

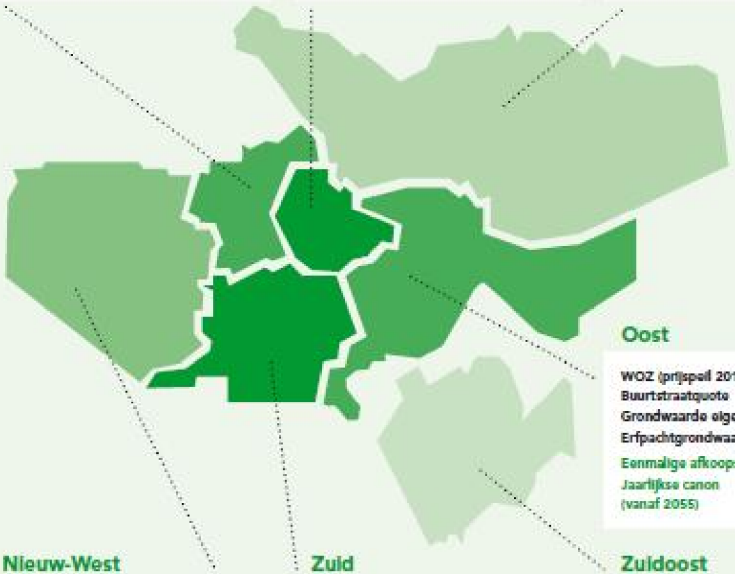
WOZ (prijspeil 2014)	€215.000
Buurtstraatquote	29%
Grondwaarde eigen grond	€62.350
Erfpachtgrondwaarde	€56.115
Eenmalige afkoopsom	€16.795
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.006

Centrum

WOZ (prijspeil 2014)	€285.000
Buurtstraatquote	37%
Grondwaarde eigen grond	€105.450
Erfpachtgrondwaarde	€94.905
Eenmalige afkoopsom	€28.404
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.701

Noord

WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Buurtstraatquote	5%
Grondwaarde eigen grond	€7.750
Erfpachtgrondwaarde	€6.975
Eenmalige afkoopsom	€1.895
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€125



Oost

WOZ (prijspeil 2014)	€235.000
Buurtstraatquote	29%
Grondwaarde eigen grond	€68.150
Erfpachtgrondwaarde	€61.335
Eenmalige afkoopsom	€20.714
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.099

Nieuw-West

WOZ (prijspeil 2014)	€185.000
Buurtstraatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€18.500
Erfpachtgrondwaarde	€16.650
Eenmalige afkoopsom	€4.983
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€298

Zuid

WOZ (prijspeil 2014)	€315.000
Buurtstraatquote	35%
Grondwaarde eigen grond	€110.250
Erfpachtgrondwaarde	€99.225
Eenmalige afkoopsom	€29.697
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.779

Zuidoost

WOZ (prijspeil 2014)	€135.000
Buurtstraatquote	5%
Grondwaarde eigen grond	€6.750
Erfpachtgrondwaarde	€6.075
Eenmalige afkoopsom	€1.775
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€109