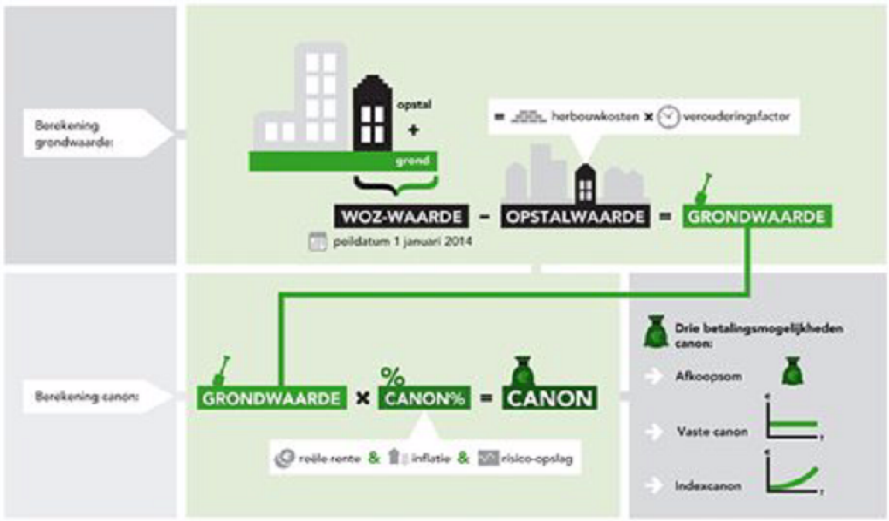
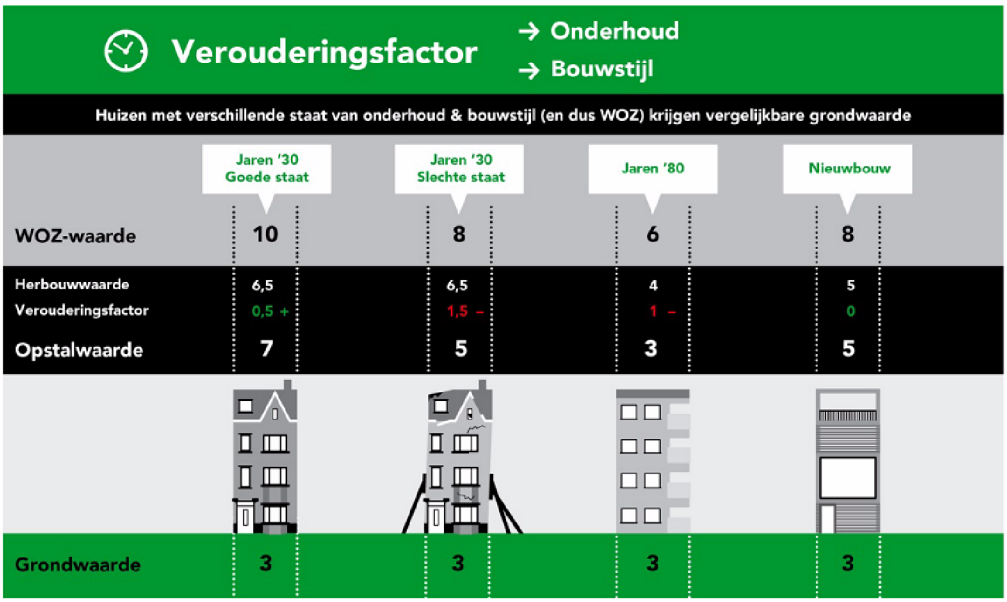
Hoe werkt de verouderingsfactor bij het bepalen van de erfpachtkosten?





De erfpachtkosten worden in het nieuwe eeuwigdurende stelsel berekend aan de hand van de erfpachtgrondwaarde. Dit is het verschil tussen de WOZ-waarde en de opstalwaarde (=grondwaarde eigendom) min 1% (=erfpachtgrondwaarde). De verouderingsfactor speelt een belangrijke rol in het bepalen van de opstalwaarde. Daarmee worden namelijk de populariteit van de bouwstijl, het onderhoud en de ouderdom van het pand meegewogen. Deze verouderingsfactor is dus nodig om te voorkomen dat *de waarde van het pand* wordt doorberekend in *de waarde van de grond*. Dat werkt zo:

De WOZ-waarde van een woning wordt bepaald door het *type* woning, de *kwaliteit* van de woning en de *locatie* waarop de woning staat. Voor het berekenen van de erfpachtkosten wil je alléén de waarde van de locatie weten (oftewel de erfpachtgrondwaarde). Alle waarde die niet door de

grond of door de locatie worden bepaald, zoals het type woning en de kwaliteit van de woning, worden niet mee berekend in de erfpachtkosten.

De verouderingsfactor weegt dan ook de volgende factoren mee om tot de juiste opstalwaarde te komen:

- Populariteit van de bouwstijl
- Onderhoud van het pand
- Ouderdom van het pand

Populariteit

Jaren '30 woningen zijn erg populair. Mensen betalen graag extra voor de hoge plafonds, karakteristieke ornamenten en kamers en suite. Het is echter niet de bedoeling dat de gemeente de meerwaarde van deze populaire bouwstijl doorrekent in de erfpachtkosten. De populariteit van de bouwstijl moet goed gescheiden worden van de kosten voor het gebruik van de grond waarop het pand staat.

Onderhoud

Onderhoud speelt ook een belangrijke rol bij het bepalen van de opstalwaarde. Immers, hoe beter een pand onderhouden is, hoe meer deze waard is. Dat zie je ook terug in de WOZ-waarde: een goed onderhouden pand heeft een hogere WOZ-waarde dan een vergelijkbaar pand dat slecht onderhouden is. Echter, onderhoud van een pand maakt niet uit voor de waarde van de grond en de daarbij behorende erfpachtkosten. Dankzij de verouderingsfactor wordt onderhoud dan ook niet mee berekend.

Ouderdom

De opstalwaarde wordt ook bepaald door de ouderdom van een pand. Naarmate een pand veroudert, is de kans op verval groter. Zeker als het pand niet goed onderhouden is. Maar ook de manier waarop het pand ooit gebouwd is, speelt een rol. Vroeger werden huizen bijvoorbeeld zonder spouwmuren gebouwd (dit is pas verplicht sinds 1960). Deze panden verliezen daardoor veel warmte en hebben dus hogere energiekosten. Nieuwbouwwoningen zijn vaak energiezuiniger. Soms wordt een pand juist méér waard omdat hij oud is. Dan speelt populariteit van de bouwstijl een rol, zoals hierboven beschreven. De verouderingsfactor corrigeert de opstalwaarde voor al deze zaken.

Buurtstraatquote

De verouderingsfactor is een belangrijk onderdeel van de formules om erfpachtkosten te berekenen, maar wordt verwerkt in de buurtstraatquote zodat de erfpachters relatief makkelijk hun grondwaarde kunnen berekenen. Zie hiervoor het artikel over de buurtstraatquote.