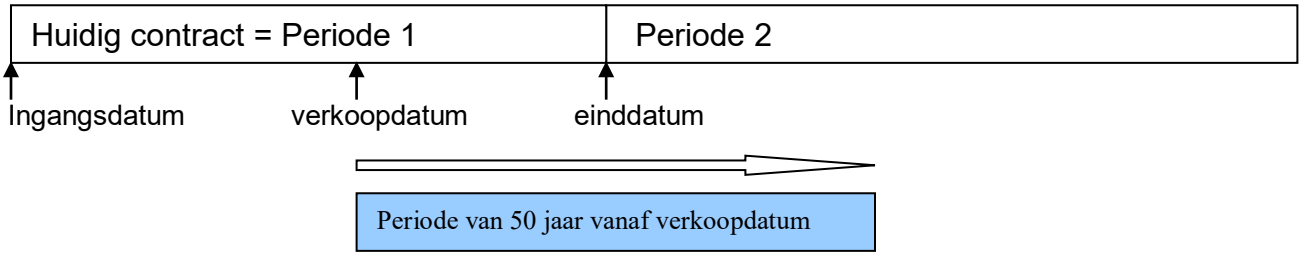
Erfpachtcorrectie (EPC)

Wet WOZ artikel 17 schrijft voor hoe de waarde van onroerende zaken bepaald moet worden:

```
De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te
worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen
worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich
bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
```

Om aan dit voorschrift te voldoen dient te worden getaxeerd alsof de woningen op eigen grond staan. In Amsterdam staan veel woningen op in erfpacht uitgegeven grond. Het verkoopcijfer van een woning op in erfpacht uitgegeven grond moet dus worden gecorrigeerd. Deze correctie noemen we de erfpachtcorrectie (hierna EPC).

De EPC bestaat uit de toekomstige canonverplichtingen gedurende een periode van 50 jaar gerekend vanaf datum verkoop, contant gemaakt naar datum verkoop.



In Amsterdam wordt het merendeel van de grond in eeuwig durende erfpacht uitgegeven. Het jaarlijks te betalen bedrag (canon) wordt periodiek, meestal om de 50 jaar, vastgesteld. De periode waarvoor de canon bekend is het huidige contract. Tot aan de einddatum is de canon bekend, deze periode noemen we periode 1. In de daarop volgende periode is de canon onbekend, dit is periode 2.
Opmerking: De looptijd van het huidige contract is vanaf de ingangsdatum van het contract. Dit kan een datum ver in het verleden zijn. Het is nadrukkelijk dus **niet** de verkoopdatum.

Aannames bij de berekening van de EPC:

1. De canon in periode 1 is een percentage van de grondwaarde bij het afsluiten van het contract. De eerste aanname is dat dit percentage ook geldt voor periode 2.
2. Omdat het canonpercentage constant verondersteld wordt (1) kan de canon in periode 2 bepaald worden door het gebruik van een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 3,75%. Dit percentage is de gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging in Amsterdam over de laatste drie eeuwen. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) rekent met CPI% – 1%. CPI = consumentenprijsindex oftewel inflatiepercentage. Aansluitend aan deze methodiek wordt er gerekend met een gemiddelde stijging van (3,75%-1%)= 2,75%.
3. De derde aanname is dat de indexatie van de canon in periode 2 wordt afgekocht. Om deze afkoop te realiseren wordt de canon in periode 2 met 25% verhoogd (conform huidige methodiek OGA).

4. Uit onderzoek door DBGA is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel en al rekening houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele EPC bijgeteld maar slechts 60%.

De EPC wordt berekend in verband met modelmatige waardebepaling. Het is niet zo dat EPC (of 60% van de EPC) plus verkoopcijfer de taxatiewaarde van de verkochte woning is.

Ad 2 en 3: Wegens de afkoop van de canonindexatie wordt er in periode 2 een constant bedrag per jaar betaald. Het te betalen bedrag is
(canon_periode1) * (1 + (3,75 – 1) / 100) ^(looptijd huidig erfpachtcontract) * 1,25

A) Bepalen van rekenrente in verband met het contant maken.
De te betalen bedragen (canons) worden contant gemaakt naar datum verkoop. Het toegepaste rekenrentepercentage is het hoogste percentage van:

1. hypotheekrente in maand verkoop (bron Kadaster)
2. canonpercentage in maand verkoop (bron OGA) *
3. afkooppercentage in maand verkoop (bron OGA) *

De hoogste van deze drie percentages wordt gekozen om de contante waarde te minimaliseren.

De EPC is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende 50 jaar vanaf datum verkoop. Theoretisch zou de EPC voor 100% bij het verkoopcijfer moeten worden opgeteld om verkoopcijfers van woningen op in erfpacht uitgegeven grond om te zetten naar eigen grond.
Maar naar aanleiding van onderzoek DBGA wordt bij het verkoopcijfer slechts 60% opgeteld.

* Canonpercentages en afkooppercentages worden elk kwartaal vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant. Deze worden gepubliceerd door het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam.

B) Samenvatting en berekening van de EPC

Rekenkundig gaat de berekening van de EPC als volgt:

De erfpachtcorrectie wordt berekend over twee perioden:

Periode 1: vanaf verkoopdatum tot aan het einde van het huidige erfpachtcontract.
Periode 2: vanaf einde huidige erfpachtcontract tot 50 jaar na verkoopdatum

In periode 1 is de canon bekend.
Voor de berekening van de canon in periode 2 zijn de volgende aannames gedaan:

1) Er wordt gerekend met een lange termijninflatie van 3,75% minus 1% per jaar.
2) In periode 2 wordt de indexatie van de canon afgekocht. De factor voor afkoop indexatie bedraagt 1,25 ofwel een opslag van 25%.

Het jaarlijks te betalen bedrag in periode 2 volgt uit de volgende formule:

(canon_periode1) * (1,0275) ^(looptijd huidig erfpachtcontract) * 1,25.

De canons worden contant gemaakt tegen een rentepercentage, de rekenrente zie punt A.

De som van de contante waarde van de canons is de EPC. Niet de hele EPC wordt bij het verkoopcijfer opgeteld maar slechts 60%. Deze uitkomst is de erfpachtcorrectie zoals die wordt gebruikt door DBGA.

C) Rekenvoorbeeld:

Ingangsdatum contract: 1945
Einddatum contract: 2020
Aantal jaren contract: 75
Huidige canon: € 200 per jaar
Datum verkoop: 2005
Aantal nog resterende jaren binnen huidige periode = 15 = periode 1

Lengte toekomstig contract = 35 jaar = periode 2

Vraag: Wat is de "nieuwe" canon in periode 2?

Aannames:

- Lange termijn inflatie minus één procent is 2,75%
- Afkoop indexatie factor 1,25
- Geldend rentepercentage voor contant maken: 7%

De berekende canon in periode 2 is **200 *(1,0275)^75*1,25 = € 1.912,39**

Middels de aannames is nu vastgesteld dat de canon in jaar 1 t/m 15 € 200 is en dat de canon van jaar 16 tot en met 50 € 1.912,39 is.

Vervolgens worden de canons contant gemaakt tegen een percentage van 7%.
De contante waarde van periode 1 is € 1.949.
De contante waarde van periode 2 is € 9.603.

Opgeteld is de contante waarde € 11.552.

De correctie van een verkoopcijfer van een woning op in erfpacht uitgegeven grond in verband met de fictie eigen grond is in dit voorbeeld € 11.552 * 60% = € 6.931