Toevoeging begrippen voor verklarende woordenlijst
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verklarende/

1 Grondwaarde

Als je een huis koopt, betaal je niet alleen voor het huis, maar ook voor de erfpachtgrond waar het huis op staat. Deze grond heeft een bepaalde waarde. Die waarde wordt onder andere bepaald door de ligging, de voorzieningen in de buurt en de regels over de bestemming van de grond (dus wat er op de grond gebouwd mag worden). De grondwaarde dient als basis om te bepalen welke erfpachtvergoeding (canon) u moet betalen.

Omdat er bij erfpacht geen sprake is van eigendom door de erfpachter (de grond blijft eigendom van de gemeente) zou je in plaats van grondwaarde ook over gebruikswaarde kunnen spreken.

2 Opstalwaarde

De wet verstaat onder opstal: gebouwen, werken en beplantingen die duurzaam met de grond zijn verenigd. Dit kan bijvoorbeeld een huis zijn of een bedrijfspand. Het gaat om bebouwingen die niet makkelijk te verplaatsen zijn. De opstalwaarde is dan de waarde van het gebouw, de beplanting of het werk dat op het perceel staat.

3 Residuele grondwaarde

De gemeente Amsterdam gebruikt de residuele grondwaardemethode om de grondwaarde van erfpachtgrond te bepalen. In deze methode wordt de marktwaarde van een pand als uitgangspunt genomen voor de totale waarde van de opstal (bijvoorbeeld een huis) plus de grond. Om de grondwaarde te bepalen trek je dus de opstalwaarde af van de marktwaarde. Het residu (dat wat overblijft) is de grondwaarde. De formules zien er als volgt uit:

Marktwaarde = opstalwaarde + grondwaarde
Residuele grondwaarde = marktwaarde object – opstalwaarde