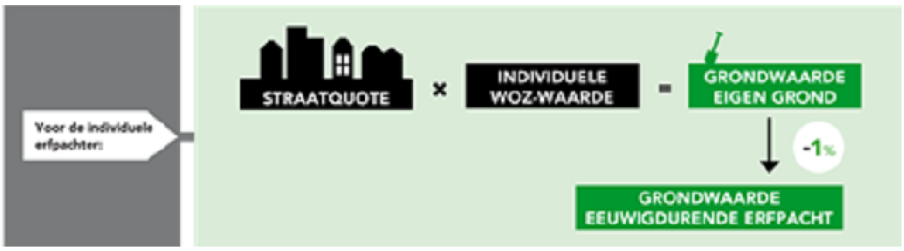
Voorstel college: berekening kosten eeuwigdurende erfpacht bij overstap

Wanneer u nu erfpachter bent, kunt u nog niet uitrekenen wat u zou betalen voor eeuwigdurende erfpacht. De gemeente werkt daarvoor nog aan een overstapregeling. Die is dit najaar klaar. Iedereen kan dan inspreken op deze regeling. Pas nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan, kunt u –in het voorjaar van 2017- overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Er is al wel een voorstel voor de manier waarop de eeuwigdurende erfpacht wordt berekend. De WOZ-waarde is daarbij het uitgangspunt. Die rekenmethode kunt u hieronder bekijken.

Stappen berekening erfpachtkosten bij overstap:

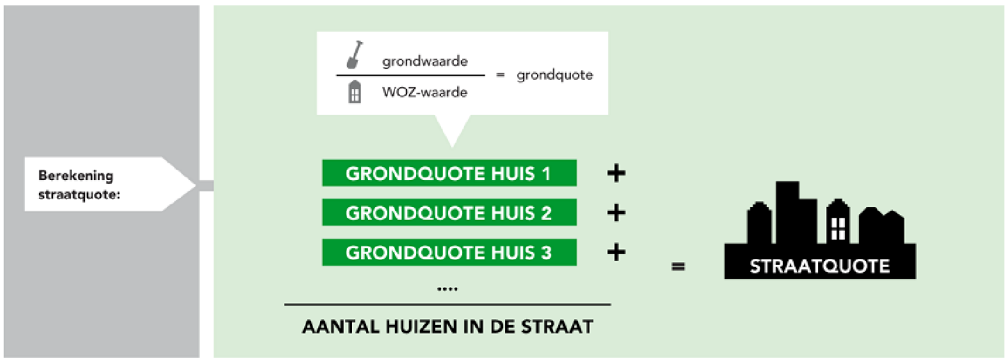
1. Erfpachtgrondwaarde berekenen
2. Jaarlijkse canon en afkoopsom berekenen
3. Korting en verrekening huidige canon

Stap 1: Erfpachtgrondwaarde berekenen
Het college stelt voor om de erfpachtgrondwaarde bij overstap te berekenen door WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een (buurt)straatquote:



WOZ-waarde
Bij de eerste overstapmogelijkheid zal de WOZ-waarde van 1 januari 2014 gebruikt worden. Daarna de WOZ-waarde van een jaar vóór het moment van overstap (deze WOZ-waarde heeft een prijspeil datum van twee jaar daarvoor). Dus als u ervoor kiest om in 2018 over te stappen, dan wordt de WOZ-waarde gebruikt die u begin 2017 heeft ontvangen..

(Buurt)straatquote
De (buurt)straatquote is een getal waarmee de verhouding tussen erfpachtgrondwaarde en WOZ-waarde in een buurtstraat wordt aangegeven. Een lange straat bestaat uit meerdere buurtstraten. De quote is als volgt tot stand gekomen:



- De buurstraatquote is een gemiddelde van de individuele grondquote van een representatief aantal woningen in een straat. De individuele grondquote wordt als volgt berekend:

  WOZ-waarde - opstalwaarde = grondwaarde
  Grondwaarde : WOZ-waarde = individuele grondquote

  Bij de berekening van de opstalwaarde zijn staat van onderhoud, bouwstijl en leeftijd van het vastgoed meegewogen. Dit betekent dat deze factoren in de grondwaarde geen rol spelen. Zie artikel over de verouderingsfactor voor meer uitleg.
- De individuele grondquotes worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal huizen. Zo ontstaat de gemiddelde grondquote, oftewel de buurtstraatquote, die voor alle woningen in de buurtstraat van toepassing is. Voorbeeld:

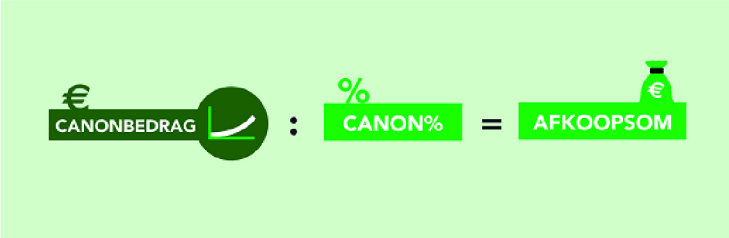
  Huis 1 heeft een individuele grondquote van 23%
  Huis 2 heeft een individuele grondquote van 27%
  Huis 3 heeft een individuele grondquote van 25%
  Buurtstraatquote is het gemiddelde: 25%

- De buurtstraatquote maakt het onnodig om voor alle individuele huizen de grondwaarde los te berekenen.
- De buurstraatquote doet recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het fijnmaziger is dan de berekening op buurtniveau. .
- Er zijn 5000 buurtstraten. Welke buurtstraatquote bij uw straat hoort, is nog niet bekend. De gemeente werkt nog aan de precieze berekening van de buurtstraatquotes. Deze zullen eerst ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van B&W, voordat ze gebruikt kunnen worden.

Stap 2: Jaarlijkse canon of afkoopsom berekenen
In het voorstel van het college wordt de jaarlijkse canon berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld in het grondprijsbeleid. Meer over het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht leest u hier. *(link)*



Wilt u liever de canon afkopen? Uw afkoopsom wordt berekend door de canon te delen door het canonpercentage.



Stap 3: Korting en verrekening huidige canon
Het college is van plan een korting te geven om het aantrekkelijker te maken voor erfpachters om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Hoe hoog de korting wordt, is nog niet bekend. Ook zal rekening worden gehouden met de canon die u nu betaalt of de afkoopsom die u betaalt heeft voor uw huidige tijdvak. Hoe dit zal gebeuren wordt in de overstapregeling uitgewerkt.

Rekenvoorbeelden
In onderstaande afbeelding staan enkele rekenvoorbeelden om te laten zien hoe de rekenmethode werkt. U kunt uit deze afbeelding nog niet uw kosten afleiden, om de volgende redenen:

- In deze rekenvoorbeeld is nog geen korting in meegenomen.
- In deze rekenvoorbeelden is nog niet de verrekening met de huidige canon meegenomen.
- De buurstraatquotes in deze rekenvoorbeelden zijn nog niet definitief.
- In deze afbeelding is steeds één buurtstraatquote per buurt genomen als voorbeeld. Binnen de verschillende buurten lopen de buurstraatquotes erg uiteen. Het kan dus zijn dat de buurtstraatquote voor uw straat heel anders is dan in dit voorbeeld.

Toelichting rekenvoorbeeld
Stel u woont ergens in West en uw buurtstraatquote is 24% en uw WOZ-waarde is 175.000. Dan wordt de berekening als volgt:

- Erfpachtgrondwaarde: (175.000 x 24%) – 1% = 41,580
- Jaarlijkse canon: 41.580 x 2,39% = 993,72
- Afkoopsom: 993,72 : 2,39% - 41.580
- Hier wordt nog een korting van af gehaald en uw huidige canonafspraken worden verrekend.

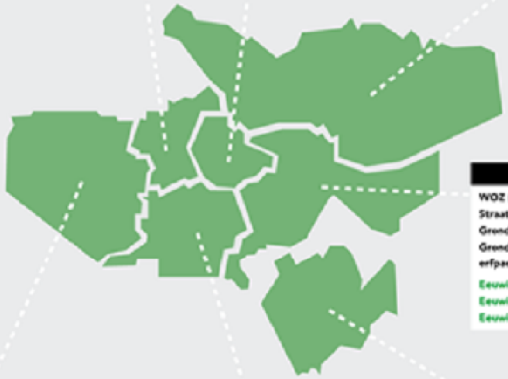
Rekenvoorbeelden eeuwigdurende erfpacht

Dit zijn werkelijke huizen in een willekeurige straat binnen een stadsdeel, uitgaande van een indexcanon van 2,63% en een vaste canon van 4,53%. Voor toepassing op andere huizen is de WOZ-waarde en straatquote nodig.

Voorbeeld in West	
WOZ (prijspeil 2014)	€175.000
Straatquote	24%
Grondwaarde eigen grond	€42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€41.580
Eeuwigdurende afkoopsom	€41.580
Eeuwigdurende indexcanon	€1.092
Eeuwigdurende vaste canon	€1.885

Voorbeeld in Centrum	
WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.838
Eeuwigdurende vaste canon	€4.902

Voorbeeld in Noord	
WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Straatquote	18%
Grondwaarde eigen grond	€26.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€25.839
Eeuwigdurende afkoopsom	€25.839
Eeuwigdurende indexcanon	€678
Eeuwigdurende vaste canon	€1.172



Voorbeeld in Oost	
WOZ (prijspeil 2014)	€440.000
Straatquote	25%
Grondwaarde eigen grond	€110.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.900
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.900
Eeuwigdurende indexcanon	€2.859
Eeuwigdurende vaste canon	€4.938

Voorbeeld in Nieuw-West	
WOZ (prijspeil 2014)	€125.000
Straatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€12.500
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€12.375
Eeuwigdurende afkoopsom	€12.375
Eeuwigdurende indexcanon	€325
Eeuwigdurende vaste canon	€561

Voorbeeld in Zuid	
WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	€86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€85.239
Eeuwigdurende afkoopsom	€85.239
Eeuwigdurende indexcanon	€2.238
Eeuwigdurende vaste canon	€3.865

Voorbeeld in Zuidoost	
WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Straatquote	9%
Grondwaarde eigen grond	€13.950
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€13.813
Eeuwigdurende afkoopsom	€13.813
Eeuwigdurende indexcanon	€363
Eeuwigdurende vaste canon	€626

Klad/vragen

Betekent het gebruik van de WOZ dat je dubbel betaalt?
Veel mensen menen dat als we de WOZ-waarde als uitgangspunt nemen, je de grond dubbel betaalt. Omdat kopers vaak een bedrag betalen voor het huis dat vergelijkbaar is met de WOZ en daar geen rekening houden met de erfpacht. Wij adviseren daarom ook om altijd goed uit te rekenen wat de erfpacht kost bij het kopen van een huis.

In de praktijk blijkt er in de woningmarkt geen groot te zijn tussen eigen grond en erfpacht, waar je dat theoretisch wel zou verwachten.

Waardoor verschillen in buurtstraatquote?
Ik heb nog een vraag over de buurtquota. Op de site staat inmiddels een voorbeeld van de buurtstraatquota. Daar zit nogal verschil tussen (52% voor centrum en 41% voor Zuid, 9% voor Noord etc). Hoe is dat grote verschil te plaatsen?
En zelfs binnen de stadsdelen is er groot verschil in straten. Bijvoorbeeld in Centrum kun je aan een brede gracht wonen of in een smal straatje in de Jordaan. Gracht en smal straatje kunnen toch niet over 1 kam geschoren worden? Kunt u me dat uitleggen? >>> in centrum ook veel verschil in buurtstraatquote! Tussen 5 en 67 %.

WOZ: Moet je dubbel betalen voor de grond?

Rekenvoorbeelden kloppen nog niet, want er komt nog korting op. En buurtstraatquotes zijn slechts een paar voorbeelden.

Waar zijn stichtingskosten/herbouwkosten op gebaseerd?

Betekent buurtstraatquote en WOZ dat er ineens veel meer aan de grondwaarde wordt toegeschreven?

Waar is de lijst met de buurtstraatquotes te vinden?
De buurtstraatquotes worden op dit moment nog uitgewerkt/berekend. Vervolgens zullen ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De waarde van grond is niet afhankelijk van de oorspronkelijke investering van de gemeente in de grond net zoals de waarde van uw huis niet gerelateerd is aan wat u er ooit voor heeft betaald. De waarde van grond hangt samen met de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de voorzieningen die de grond/locatie biedt. Een perceel waarop meer m² zijn gebouwd is meer waard dan een perceel met minder m². Door een buurtstraatquote toe te passen op de WOZ-waarde wordt hier recht aan gedaan.

Overigens is de canon die men betaalt geen belasting maar eerder te vergelijken met een soort huur voor het gebruik van grond.

Hoe wordt de opstalwaarde berekend?
Voor de berekeningen die nu zijn gemaakt om een eerste inzicht te krijgen heeft een extern bureau de herbouwwaarde berekend. Dit gebeurt met gemiddelden van bepaalde bouwtypen. Dus

een galerijflat kent bijvoorbeeld een andere herbouwwaarde dan een portiekflat. Hoe het uiteindelijk precies wordt berekend, zal bekend zijn bij de inspraak over de overstapregeling.