Button: Hoe worden de kosten berekend bij overstap
https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)
(10)(2e)

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde. Het college stelt hiervoor nieuw beleid voor, waarover in juni 2017 samen met de Overstapregeling zal worden besloten. Bij woningen wordt dan de grondwaarde bepaald door een voor iedereen geldende methode. De WOZ-waarde is hierbij het uitgangspunt. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed zijn individuele maatwerkberekeningen nodig.

(Erfpacht)grondwaarde

De grondwaarde wordt residueel bepaald door de marktwaarde te verminderen met de opstalwaarde. De waarde van de grond afhankelijk is van de functie (bestemming) en de locatie. Zo betaalt een kinderdagverblijf minder erfpacht dan een kantoor en is erfpachtgrond in het centrum duurder dan in Nieuw-West.

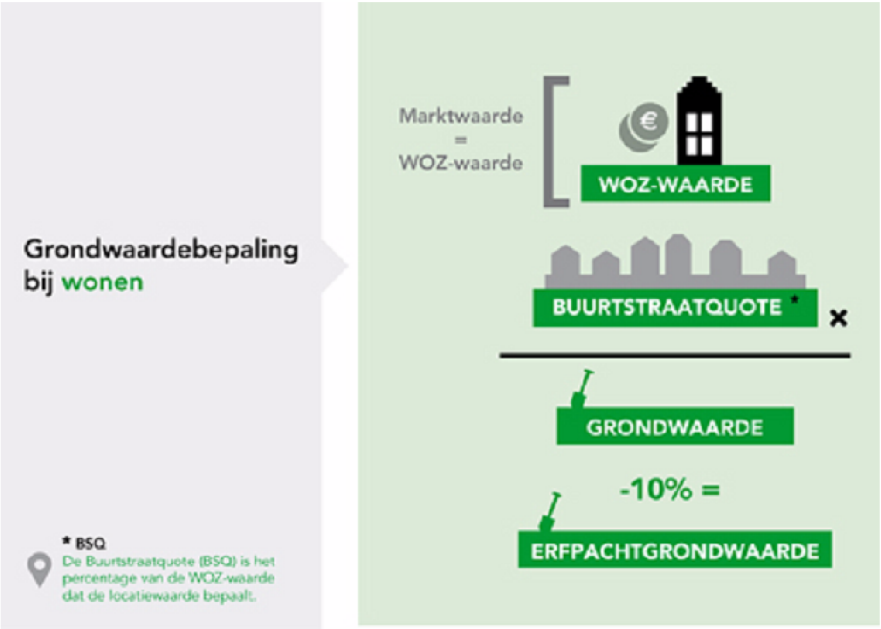


De precieze methode verschilt voor woningen of voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. Lees hieronder meer daarover.

In het voorstel van het college wordt de grondwaarde met 10% verlaagd om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Deze zogenaamde depreciatie (afwaardering) van 10% wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie. Dat betekent dat er minder handelingsvrijheid is voor de erfpachter, in vergelijking met iemand op eigen grond.

Grondwaardebepaling bij woningen

Voor erfpachters met een woning wordt de erfpachtgrondwaarde berekend met de volgende formule:



WOZ-waarde

De WOZ-waarde geeft een goed beeld van de marktwaarde van de woning. De gemeente hanteert de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar voor het overstapmoment omdat deze waarde onherroepelijk is vastgesteld.

Voor erfpachters die in 2017, 2018 of 2019 een overstapverzoek doen wordt echter de WOZ-waarde met een peildatum 1 januari 2014 of 1 januari 2015 gebruikt. Hierbij wordt gekeken naar de laagste WOZ-waarde. Omdat de waarde van woningen sterk is gestegen, levert dit een voordeel op voor de erfpachter. Overstappen in 2020 betekent het gebruik van een WOZ-waarde die gemiddeld genomen zo'n 28% hoger is dan de WOZ-waarde die gebruikt wordt in 2017,2018 en 2019.

Buurtstraatquote

Om de grondwaarde bij woningen te berekenen, maakt de gemeente gebruik van de buurtstraatquote (BSQ). Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen).

Lees hier meer over de BSQ

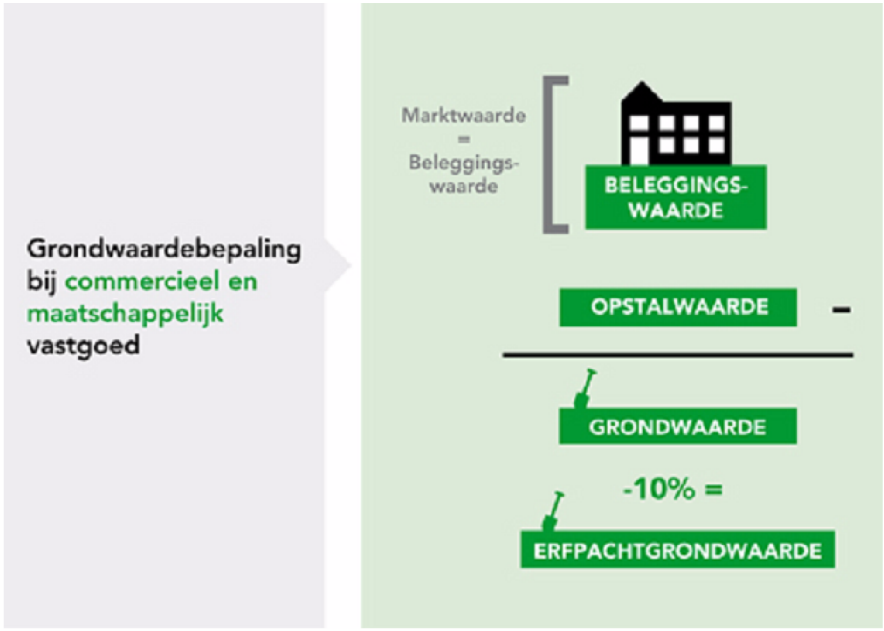
Rekenvoorbeelden

Hieronder ziet u de berekening voor een aantal appartementen met gelijke kenmerken verspreid over verschillende locaties in de stad:

- circa 75m2
- gebouwd na de eeuwwisseling (dus vergelijkbare opstalwaarde)
- op huidig contract zijn de AB 2000 van toepassing
- afgekochte canon tot einde tijdvak circa 2055 (de jaren die al betaald zijn worden in mindering gebracht op de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht)
- canonpercentage 2,39%

Grondwaardebepaling bij commercieel en maatschappelijk vastgoed

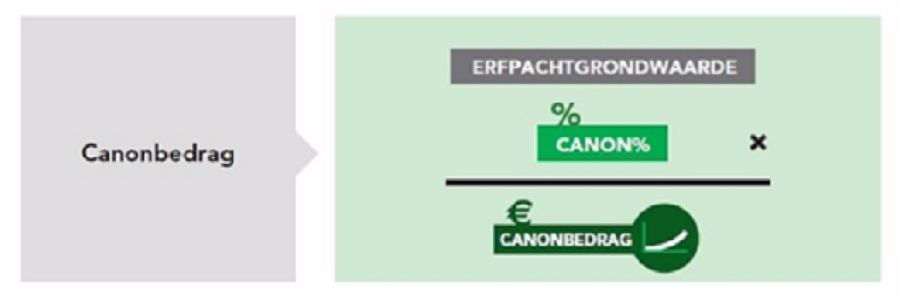
Voor erfpachters van commercieel en maatschappelijk vastgoed is geen generieke methode om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Daarvoor is het vastgoed te divers. Voor die erfpachters zal de gemeente op het moment van overstap een individuele berekening maken. Vooralsnog is het voor commercieel een maatschappelijk vastgoed niet mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.



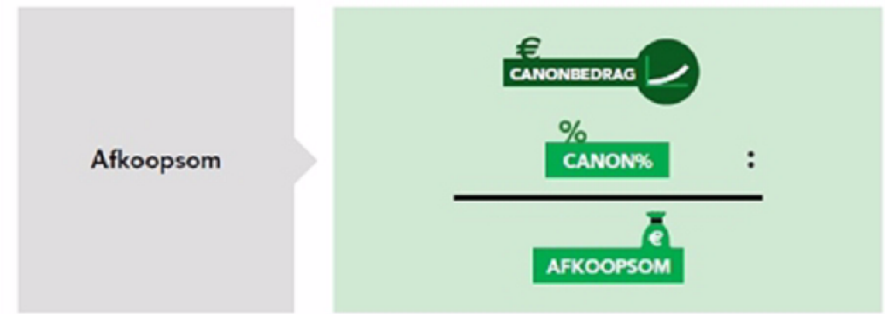
De grondwaarde voor commercieel en maatschappelijk vastgoed wordt bepaald door de marktwaarde te verlagen met de opstalwaarde (de stichtingskosten). De grondwaarde die dan ontstaat wordt verlaagd met 10% om op de erfpachtgrondwaarde uit te komen.

Berekening canon en afkoopsom

De jaarlijkse canon wordt 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

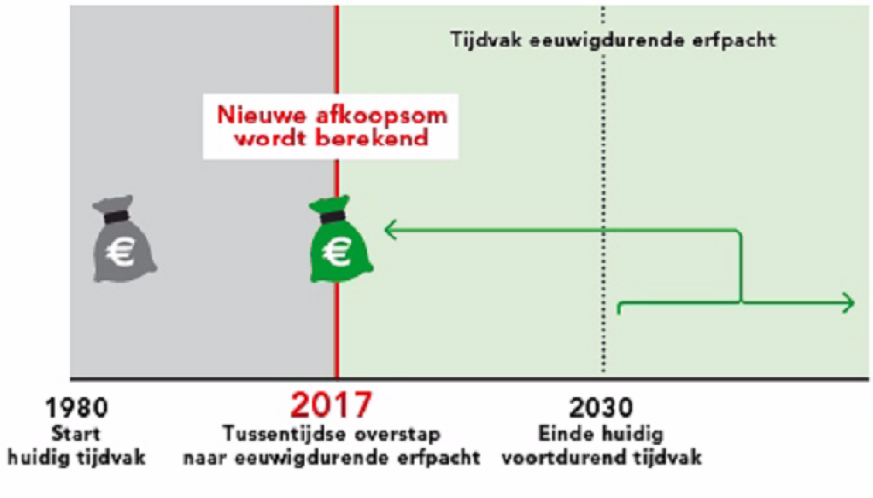


Wilt u liever de canon afkopen? Uw afkoopsom wordt berekend door de canon te delen door het canonpercentage.



Heeft u uw huidige tijdvak afgekocht?

Als u de canon van uw huidige tijdvak heeft afgekocht en u wilt na overstappen opnieuw afkopen, dan worden de resterende jaren van uw huidige tijdvak uiteraard niet nog een keer in rekening gebracht. U koopt alleen de canonbetalingen af voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná uw huidige tijdvak.


Tijdvak eeuwigdurende erfpacht
Nieuwe afkoopsom wordt berekend
1980
Start huidig tijdvak
2017
Tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht
2030
Einde huidig voortdurend tijdvak