

Toelichting aanbod erfpachtgrond



Adres 123 – contractnummer 123456



Inleiding

U heeft gevraagd om een toelichting op het bedrag waarvoor u eigenaar kunt worden van de erfpachtgrond die u gebruikt. Wij geven u die graag, maar weten ook dat dat een ingewikkeld technisch onderwerp is. Daarom sturen wij u nu de toelichting op papier. Wij nemen die graag met u door in een gesprek. Daarin kunt u uw vragen stellen en kunnen wij verder uitleggen hoe het bedrag is berekend waarvoor u eigenaar kunt worden.

Er is een belangrijk **verschil tussen de grondwaarde en de koopsom die u moet betalen** om eigenaar te worden. Dat verschil komt door het erfpachtcontract dat u heeft. Dat contract geeft u rechten, maar ook verplichtingen. Bijvoorbeeld om tijdens het hele contract te betalen voor het gebruik van de grond. Deze verplichtingen moeten we naast de grondwaarde meenemen in de berekening van de koopsom.

Bij de berekening van de koopsom is de grondwaarde de basis. Maar we moeten ook rekening houden met uw erfpachtcontract en de algemene bepalingen daarbij. In de loop der jaren zijn veel verschillende erfpachtcontracten gebruikt waartussen soms grote verschillen zitten. Die werken door in de berekening van de koopsom. Daardoor kunnen koopsommen in dezelfde straat fors verschillen. Ook tussen woningen die op het oog vergelijkbaar lijken.

Het taxeren van erfpachtgrond is een vak voor specialisten. Daarom laten we dat doen door taxateurs die niet in dienst zijn bij de gemeente. Ook het berekenen van koopsom uit de grondwaarde is ingewikkeld. Want daarbij moeten alle bepalingen uit het erfpachtcontract worden meegenomen. Daardoor is het bepalen van de koopsom voor de erfpachtgrond voor veel mensen moeilijk te begrijpen. Taxatie van erfpachtgrond en berekening van de koopsom zijn ook heel anders dan een taxatie voor de verkoop van een woning en anders dan de WOZ-waarde.

Het is daarom moeilijk hierover een inhoudelijk gesprek te voeren. Discussie over de cijfers is helaas ook weinig zinvol: het aanbod dat u als erfpachter krijgt, staat vast en verandert niet. Het is dus niet het begin van onderhandelingen. We leggen het graag uit, maar de regels voor de berekening staan vast. Ook als u het daarmee oneens bent. Natuurlijk met één uitzondering: als er een fout gemaakt is, wordt de berekening aangepast. En als u nu geen gebruik maakt van dit aanbod, kunt u later zelf om een nieuw aanbod vragen. Dat zal dan waarschijnlijk hoger zijn, want de koopsom wordt door verloop van tijd steeds hoger.

Dat klinkt allemaal niet zo vriendelijk, maar is wel zoals het is: **u beslist of u op dit aanbod wilt ingaan, of niet**. De gemeente past voor alle erfpachters dezelfde regels toe. Dus we gaan daarover niet onderhandelen. We lichten het aanbod wel graag verder aan u toe in een gesprek, bij ons op kantoor, bij u in de buurt of bij u thuis.

Taxatie grondwaarde

Erfpachtgrond is eigenlijk bouwgrond die door de gemeente is uitgegeven. U bent eigenaar van een huis dat op die grond gebouwd en gebruikt mag worden.

Vergelijking met andere stukken bouwgrond is moeilijk. Rotterdam heeft namelijk weinig of geen bouwgrond meer uit te geven. Bovendien gaat het om de waarde van juist dit stuk grond, met het recht om er een vergelijkbaar nieuwbouwhuis te gebruiken.

De waarde van erfpachtgrond is dus ook lastig te vergelijken met de waarde van andere grond. Daarom gebruiken de taxateurs een andere methode.

Zij gaan uit van een nieuwbouwwoning die volgens uw erfpachtcontract op de grond gebouwd mag worden. De taxateurs bepalen de waarde van die woning op basis van prijzen van vergelijkbare nieuwbouwwoningen. Daar trekken ze de zogeheten stichtingskosten van de woning vanaf. Dan blijft de waarde van de grond als bouwgrond over. Deze manier van berekenen heet residueel taxeren.

Het is daarbij niet nodig uw woning van binnen te bekijken. Het gaat om de waarde van de grond en voor de waarde van het huis wordt de nieuwbouwwaarde berekend.

Verder rekenen de taxateurs niet met een prijs per vierkante meter. Het gaat om de waarde van het hele stuk grond, met het recht er een huis te bouwen en te gebruiken.



Hieronder een overzicht van de gegevens die gebruikt zijn bij de taxatie van de waarde van de grond bij uw woning.

Dit overzicht laat de belangrijkste onderdelen van de taxatie van uw grondwaarde zien: algemene informatie over uw woning, kadastrale gegevens en een toelichting op de berekening. Daarbij laat de figuur zien wat uw grondwaarde is in vergelijking tot getaxeerde grondwaardes van andere eengezinswoningen in uw deel van de stad. De hoogte van de grondwaarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals locatie, grootte van de woning en grootte van het perceel.

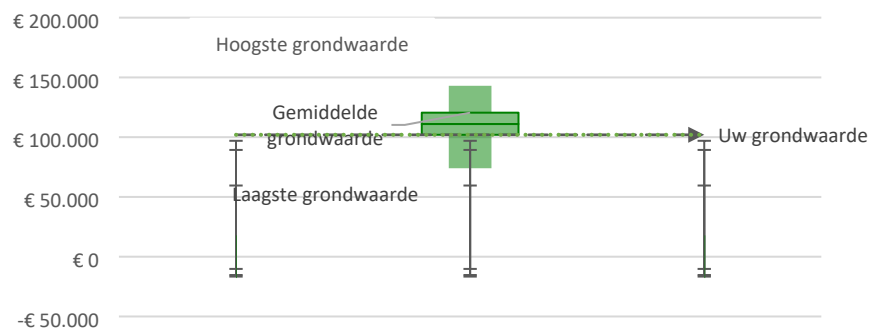
Algemene informatie

Contractnummer	123456
Straat	Adres
Huisnummer	123
Huisletter	0
Postcode	3210 AZ
Stadsdeel	Prins Alexander

Kadastrale gegevens

Erfpachtake	hyp 4 deel nr.
Algemene voorwaarden	hyp 4 deel nr.
Perceelgrootte	234 m ²

Grondwaardes vergelijkbare objecten in uw deel van de stad



Toelichting berekening

Peildatum berekening	1-1-2024			
Woningtype	Rijwoning	Mogelijke woningtypen zijn: appartement, hoekwoning, rijwoning, vrijstaande woning of garagebox		
Gebruiksoppervlakte (GBO)		134 m²	De totale oppervlakte in vierkante meter van alle ruimtes in een gebouw die daadwerkelijk gebruikt kunnen worden.	
Vrij-op-naam (VON) prijs	incl. BTW	€	490.000	De totale prijs die u betaalt voor de woning als die die nieuw gebouwd zou zijn. Deze totale waarde is inclusief BTW.
BTW		€	85.041 -	In de VON-prijs van een nieuwbouwwoning zit een BTW-deel, dit halen we af van de totale waarde
Woningwaarde	excl. BTW	€	404.959	De VON-prijs zonder BTW-deel.
Stichtingskosten	excl. BTW	€	302.784 -	De totale kosten die nodig zijn om de woning te bouwen, zoals kosten voor ontwerp, materialen en bouw
Getaxeerde grondwaarde	excl. BTW	€	102.000	Het (afgeronde) verschil van woningwaarde en stichtingskosten.



Berekening koopsom

Met de grondwaarde en de verplichtingen uit uw erfpachtcontract berekent de gemeente de koopsom. Dat gaat in drie delen die te maken hebben met periodes in uw contract:

- 1) **Verplichtingen voor de lopende periode.** Veel erfpachters hebben net als u een erfpachtrecht voor 99 jaar. In die jaren moet canon betaald worden. Vaak is die canon voor de eerste 50 jaar vooruitbetaald en is die periode nog niet voorbij. De verplichtingen voor deze periode zijn dan 0: de canon is al vooruitbetaald. Voor u eindigt deze periode op 8 maart 2029.
- 2) **Verplichtingen voor de volgende periode.** Bij een erfpachtrecht voor 99 jaar blijft er na de eerste periode van 50 jaar nog 49 jaar over. Voor die jaren moet nog canon betaald worden. We weten nu nog niet hoe hoog die canon dan zal zijn. Maar de canon mag volgens uw contract worden afgekocht tegen de grondwaarde aan het begin van die periode. Ook die is nog niet bekend; daarom gebruikt de gemeente daarvoor de grondwaarde op 1 januari 2024. Het verschil met de grondwaarde in de toekomst wordt niet in rekening gebracht als u ervoor kiest de grond te kopen. De waardestijging in de toekomst is dus voor u als nieuwe eigenaar van de grond zonder dat u daarvoor hoeft te betalen. Daarna verrekent de gemeente het bedrag dat u aan het begin van de tweede periode moet betalen, naar de waarde van dat bedrag per 1 januari 2024.
- 3) **Verplichtingen na afloop van het recht van erfpacht.** Na 99 jaar loopt het erfpachtrecht af. Dan kan de gemeente de grond verkopen. De prijs is de grondwaarde op dat moment. Ook die is nog niet bekend. Net als bij onderdeel 2 rekent de gemeente daarvoor de grondwaarde per 1 januari 2024. Ook hier wordt de waardestijging in de toekomst dus niet in rekening gebracht. Daarna verrekent de gemeente het bedrag dat u na afloop van het erfpachtrecht moet betalen, weer naar de waarde van dat bedrag per 1 januari 2024.

De bedragen uit 1), 2) en 3) worden bij elkaar opgeteld tot de totale koopsom. Als de totale koopsom hoger is dan de grondwaarde op 1 januari 2024, verlaagt de gemeente de koopsom tot die grondwaarde.

Hieronder de cijfers voor de berekening van uw koopsom per onderdeel:

Onderdeel 1)	Canon is afgekocht tot 8 maart 2029; dus niet meer te betalen	€	0
Onderdeel 2)	Grondwaarde per 1 januari 2024 (€ 102.000) te betalen op 9 maart 2029; waarde per 1 januari 2024	€	83.968,67
Onderdeel 3)	Grondwaarde per 1 januari 2024 (€ 102.000) te betalen op 9 maart 2078; waarde per 1 januari 2024	€	13.360,16
			----- +
Koopsom per 1 januari 2024		€	97.328,83

Ten slotte: wij leggen de berekening van uw koopsom hierboven zo duidelijk mogelijk uit. Daarbij komen niet alle details van de berekening aan bod. Daarom kunt u aan deze toelichting geen rechten ontlenen. Dat kunt u alleen aan het aanbod dat u heeft ontvangen. Let op: dat aanbod is niet meer geldig na de datum die in de brief staat waarmee u het aanbod heeft ontvangen.