

Logo
Makelaar

ERFPACHT ANALYSE

Algemene Bepalingen 1994

Voorbeeldstraat 1

5 juli 2019



WOORD VOORAF



- Uw Amsterdamse woning staat op erfpachtgrond. Voor het gebruik hiervan betaalt u de gemeente huur: de canon.
- U staat in 2019 voor belangrijke beslissingen:
 1. Verlengd afkopen van uw lopende tijdvak?
 2. Overstappen naar eeuwige erfpacht?
 3. Op welke wijze overstappen?
- Erfpacht wordt als ingewikkeld ervaren, met zowel juridische als financiële aspecten
- Met de inzichten uit dit rapport bent u beter in staat de voor u juiste afweging te maken
- Door middel van toekomstscenario's bieden wij een helder beeld van de gevolgen van de verschillende keuzemogelijkheden
- Uitkomsten dienen in samenhang te worden gezien met uw persoonlijke financiën. Deze maken geen onderdeel uit van onze analyse.
- Dit rapport is volledig onafhankelijk, waarbij wij uw erfpachtsituatie doorrekenen met onze eigen modellen. Daarmee vormt onze analyse tevens een gerichte controle op de door de gemeente vastgestelde bedragen.
- Dit rapport is voor informatieve doeleinden en bevat geen advies van welke aard dan ook

INHOUD



Uw huidige erfpachtcontract

Belangrijkste bevindingen

De nieuwe canon

Afkoopscenario's

Canon betalen of afkopen?

Slotopmerkingen

Bijlagen

UW HUIDIGE ERFPACHTCONTRACT



Karakteristieken 'voortdurende erfpacht'

- Uw huidige erfpachtcontract is gevestigd in 2003. Tijdvak kent looptijd van 50 jaar en eindigt in 2052.
 - Op uw contract zijn Algemene Bepalingen (AB) 1994 van toepassing
 - U betaalt thans een canon van 3.449 euro per jaar. Deze is (onder voorwaarden) aftrekbaar.
 - Deze canon wordt eens in de 5 jaar verhoogd met de gemeten prijsinflatie (minus afslag 1% per jaar)
 - U kunt het lopende tijdvak (met max 50 jaar verlengd) afkopen. Een afkoopsom is niet aftrekbaar.
-
- In 2052 vindt de canonherziening einde tijdvak (CHET) plaats. Wanneer u verlengd afkoopt, is dat later.
 - Gemeente stelt hierbij de canon opnieuw vast. U heeft mogelijkheid tot beroep via deskundigentaxatie.
 - Het nieuwe tijdvak kent een looptijd van 50 jaar. AB 2000 zijn op dat moment van toepassing.
 - Hoogte van de nieuwe canon is dus onbekend. Dit vormt een financieel risico voor u als bewoner.
 - Om deze onzekerheid weg te nemen, kan worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016)

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

Canon betalen	Afkopen	Canon of afkopen?
• Aan eind van lopende tijdvak (2052) wordt de canon herzien • De canon gaat daarbij van 3.449 naar 6.012 euro per jaar (plus inflatie) • Vastklikken in 2019 lijkt gunstig. Anders hogere canonlasten in toekomst. • Slides 8 en 9	• Verlengd afkopen levert een maximale besparing van 24.216 euro (bij 37 jaar) • Om deze besparing te realiseren, dient echter direct in 2019 het lopende tijdvak (met 37 jaar verlenging) te worden afgekocht voor 107.946 euro • Aansluitend kan het resterende eeuwige tijdvak (optioneel) worden afgekocht voor 43.736 euro • Slides 11 t/m 14	• Nu afkopen bespaart op termijn geld. Wel haal je lasten naar voren. • Afzonderlijke keuzes voor lopende een eeuwige tijdvak • Belastingaspecten Eigen geld of lenen? Prijsstelling afkoopsom Financiële risico's canon • Slides 18 t/m 22

Overstappen in 2019 lijkt gunstig. Dit kan in de vorm van vastklikken of afkopen.

DE NIEUWE CANON



DE NIEUWE CANON

Wij vangen aan met een verkenning van de canon, de basis in het erfpachtstelsel. Een afkoopsom is afgeleid van de in de toekomst te betalen canon. Op de volgende slide tonen wij een ontwikkeling van de canon, indien in 2019 wordt vastgeklikt.

- In het lopende tijdvak betreft dat de huidige canon met, afhankelijk van de voor u geldende bepalingen, een periodieke indexering
- Aansluitend het eeuwigdurende tijdvak, waarin de canon jaarlijks wordt geïndexeerd met landelijke prijsinflatie. Ook in de uitstelperiode geldt indexering.

Om grafische redenen tonen wij horizon van 50 jaar. De canonbetalingen lopen daarna wel door.

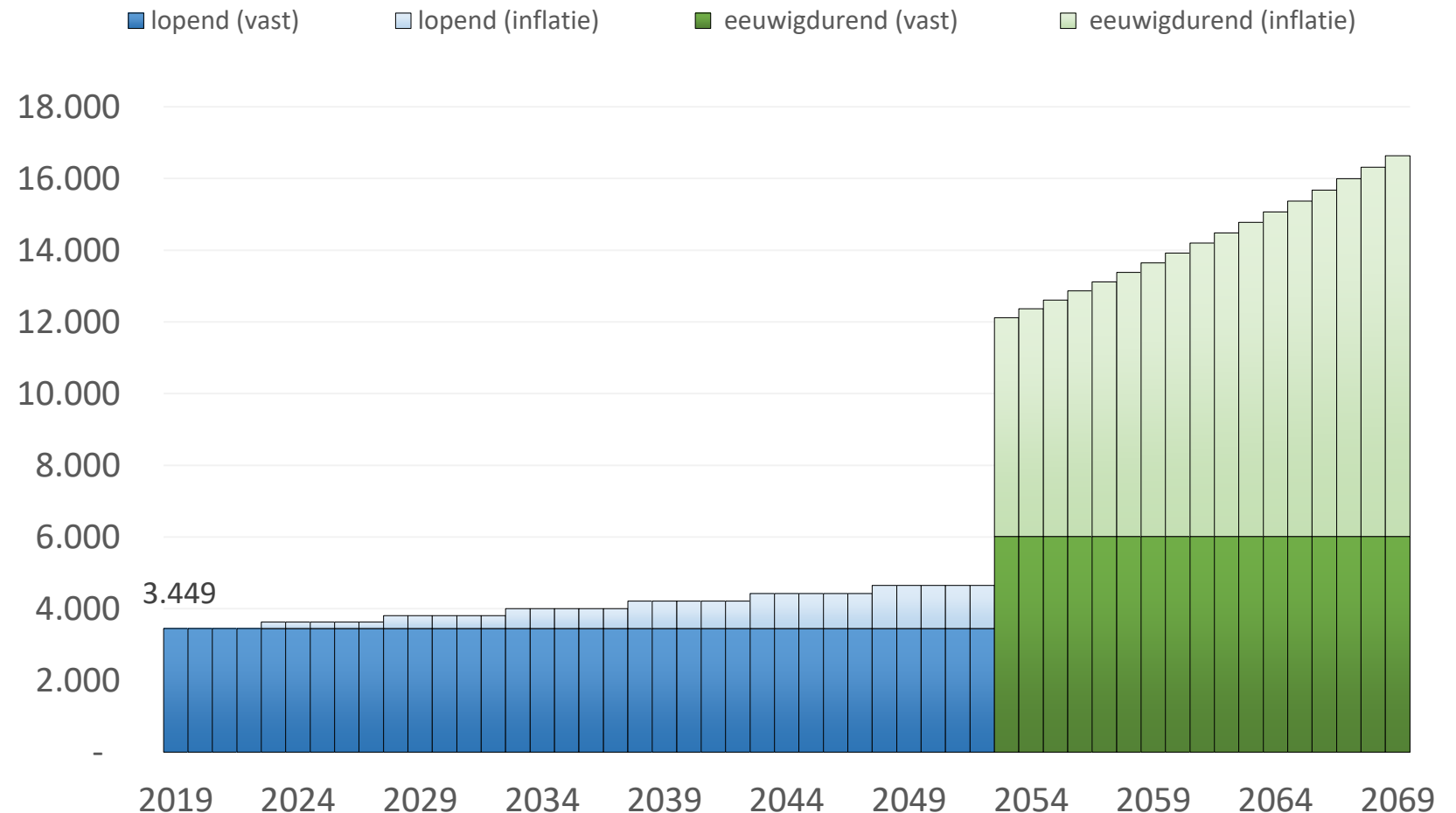
Op de daaropvolgende slide vergelijken wij een drietal scenario's:

1. In 2019 overstappen (naar eeuwigdurend), door het vastklikken van de canon
2. In 2020 overstappen (naar eeuwigdurend), door het vastklikken van de canon
3. Niet overstappen. Hoogte nieuwe canon onzeker. Overstapkorting niet van toepassing.

Wij kijken hierbij naar het moment waarop de eeuwige canonbetalingen aanvangen. Wij tonen een uitsplitsing naar het vastgeklikte deel en toekomstige inflatie.

CANONPROJECTIE (VASTKLIKKEN IN 2019)

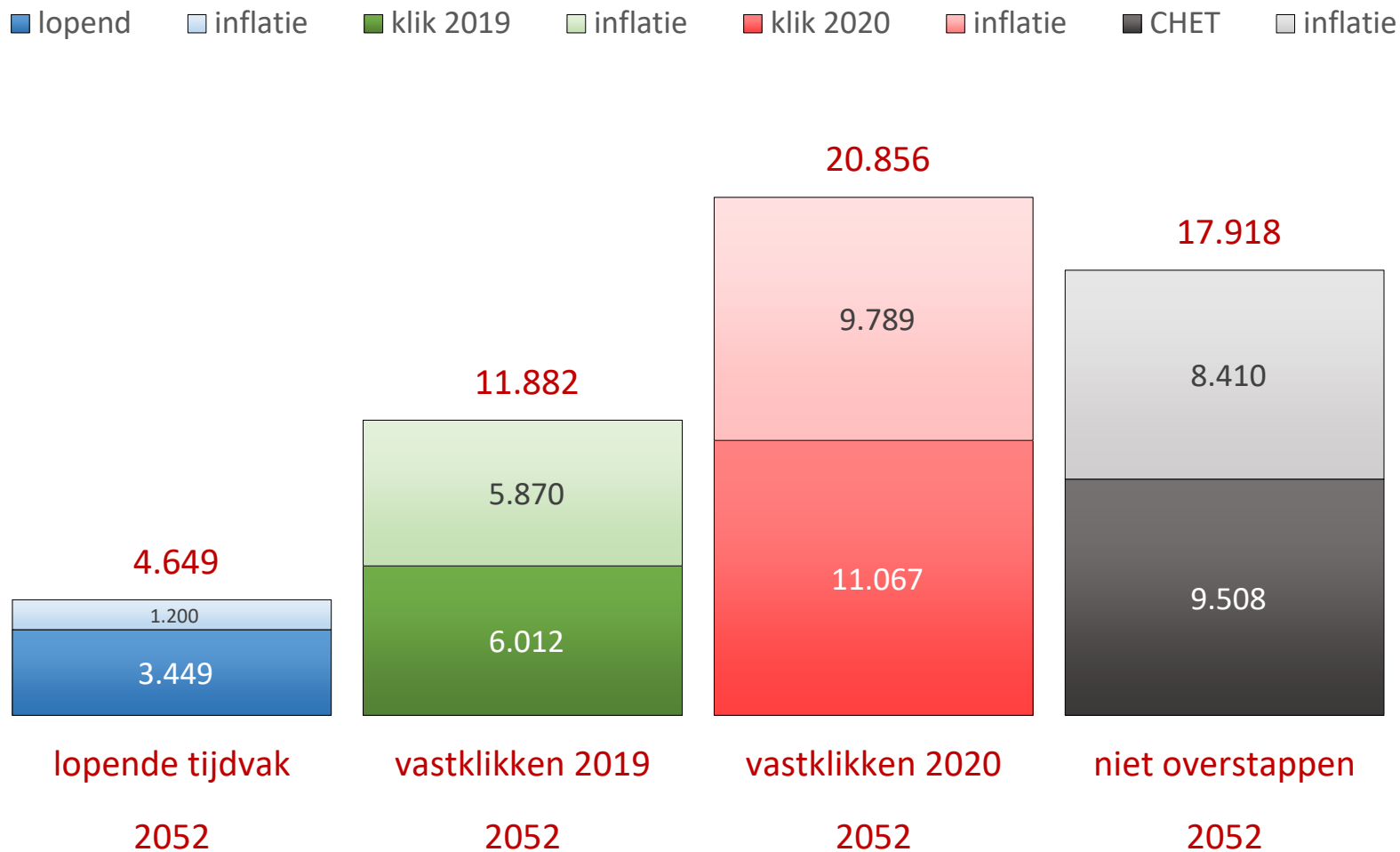
- Toekomstige ontwikkeling van de canon, uitgaande van 2% jaarlijkse inflatie
- Koopkracht van de toekomstige canon wordt 'vastgeklit' op het moment van overstappen
- Dit betekent dat de te betalen eeuwige canon wel jaarlijks wordt verhoogd met inflatie
- Ook in de uitstelperiode vindt deze indexering reeds plaats



CANONSCENARIO'S (MOMENT VAN HERZIENING)



- Vergelijking van de canon op moment van canonherziening einde tijdvak (CHET). Aanvang betalingen eeuwige canon.
- Bij vastklikken in 2019 blijft de nieuwe canon beperkt tot het niveau van de groene balken (vast + inflatie)
- Wanneer pas in 2020 wordt overgestapt, komt de nieuwe canon uit op de rode balken (vast + inflatie)
- Bij *niet overstappen* blijft canon tot moment herziening (einde tijdvak) onzeker. Indicatie o.b.v. huidige rekenregels gemeente (actueel prijspeil + inflatie).
Let wel: feitelijke canon na deskundigentaxatie mogelijk lager.



AFKOOOPSCENARIO'S

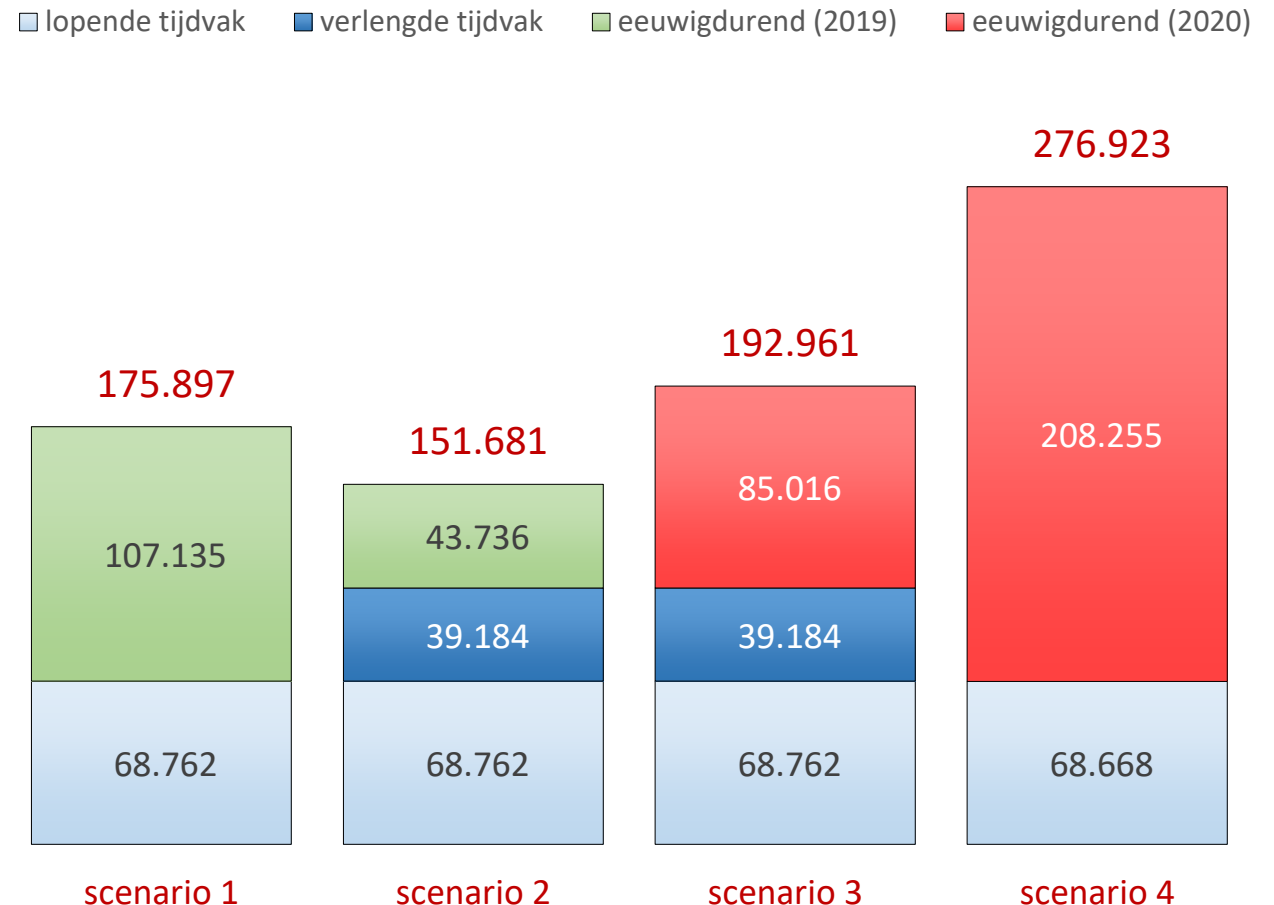


VOLLEDIGE AFKOOPT



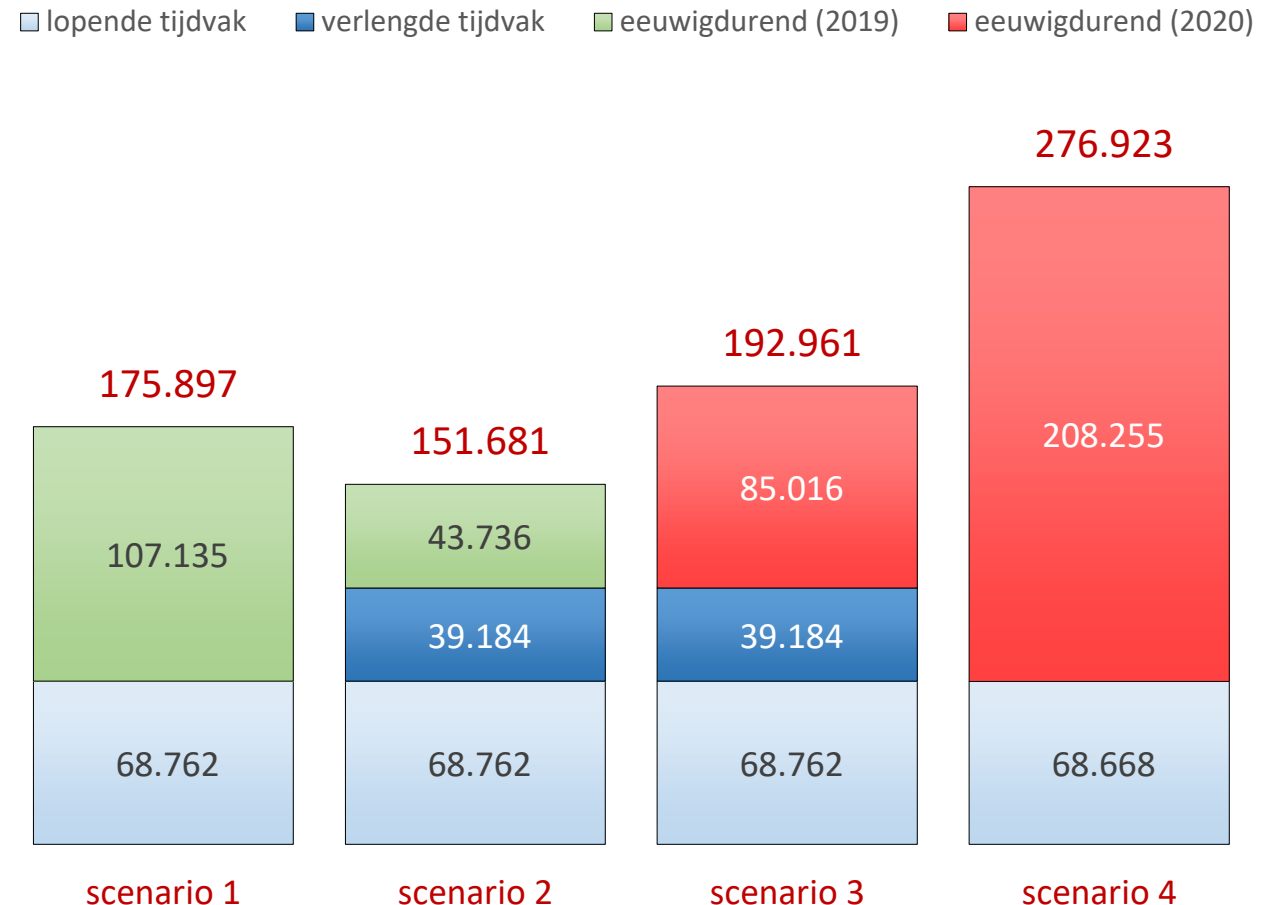
Volledige afkoop van toekomstige canon. Zowel lopende tijdvak als daarna. Vier scenario's:

1. Direct overstappen op eeuwigdurende erfpacht in 2019. Kiezen voor afkoop van zowel lopende als eeuwige tijdvak.
2. Lopende en verlengde tijdvak afkopen in 2019. Daarbij (ook in 2019) overstappen op eeuwigdurende erfpacht, waarbij canon voor eeuwig wordt afgekocht.
3. Lopende en verlengde tijdvak afkopen in 2019. Daarna (in 2020) overstappen, waarbij canon voor eeuwig wordt afgekocht.
4. Lopende en verlengde tijdvak niet afkopen in 2019. In 2020 overstappen, waarbij alle canon voor eeuwig wordt afgekocht.



VOLLEDIGE AFKOOPT - TOELICHTING

1. Afkoopsom is contante waarde van:
(1) lopende tijdvak en (2) daaropvolgende eeuwigheid. Voor (2) geldt in 2019 een overgangsmaatregel, waaronder WOZ-waarde 2015 en buurtstraatquote 2017.
2. Voor verlengde tijdvak van max 50 jaar geldt grondwaarde bij aanvang lopende tijdvak. Kosten om die reden lager. Meest gunstig.
3. Conform 2, maar dan hogere canonbetalingen na afloop verlengde tijdvak. Namelijk recente WOZ-waarde (2019) en buurtstraatquote.
4. Minst gunstig. Optie afkopen verlengde tijdvak niet uitgeoefend. Canon na lopende tijdvak tegen recente WOZ-waarde (2019) en buurtstraatquote.



GEDEELTELIJKE AFKOOPT

Op de vorige slide toonden wij de kosten uitgaande van volledige afkoop van alle toekomstige canon. Dat is het hoogste prijskaartje voor de korte termijn. Veel bewoners zullen hier niet toe kunnen/willen overgaan.

Het is goed om te weten dat u ook kunt kiezen voor een gedeeltelijke afkoop. Rechts tonen wij de meest voor de hand liggende varianten.

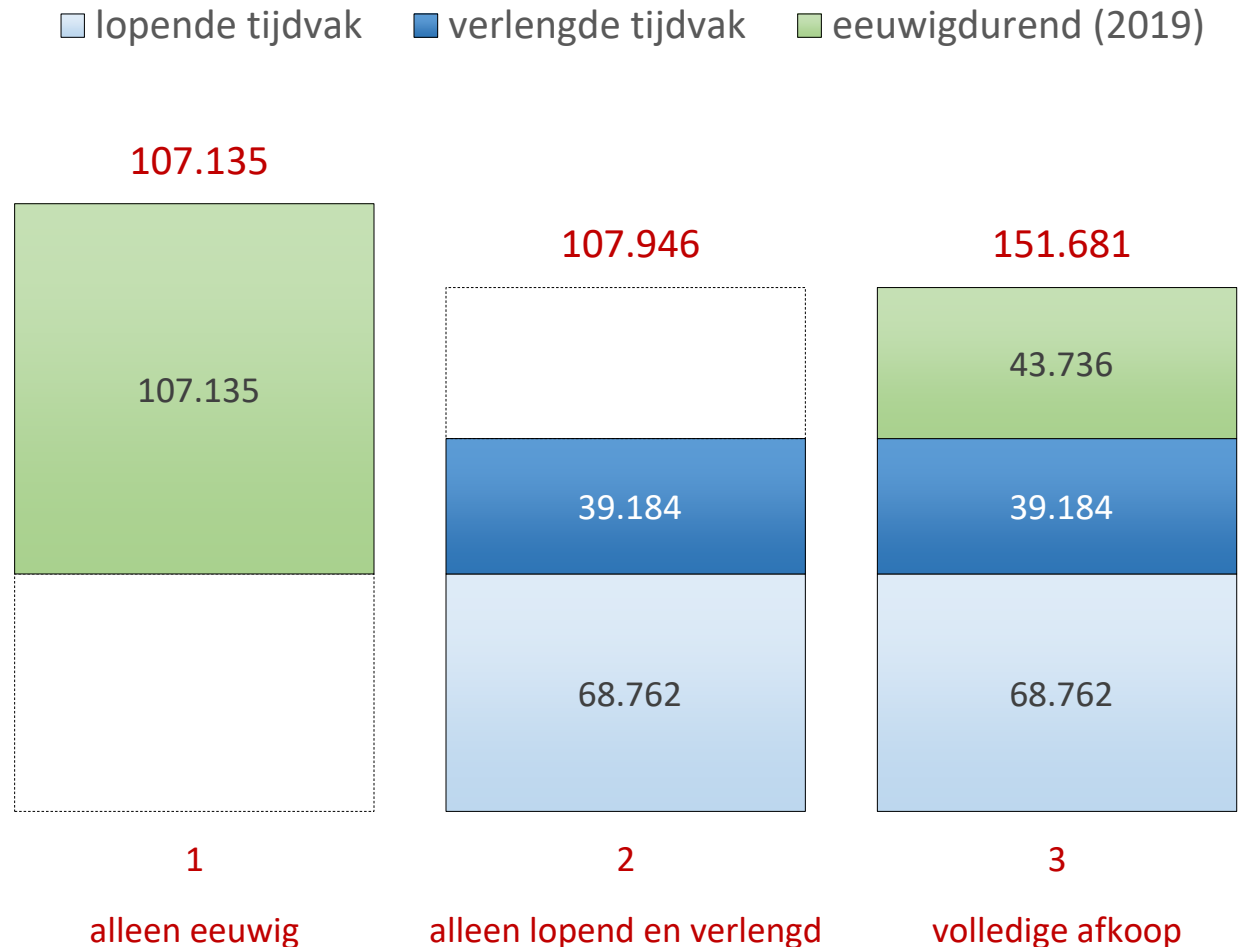
1. Alleen het eeuwige tijdvak

Voordeel: bij einde tijdvak is nooit meer canon verschuldigd. Nadeel: naast deze investering blijft tot einde tijdvak de lopende canon verschuldigd.

2. Alleen lopend + verlengd

Voordeel: de besparing uit verlengd afkopen wordt gerealiseerd. Canon voor de eerstvolgende decennia vervalt. Nadeel: op een (ver) in de toekomst gelegen moment herleeft de canon.

3. Volledige afkoop (tonen wij ter vergelijking)



LOPENDE TIJDVAK: ONTWIKKELING KOSTEN

Slide 11 toont onder meer hoogte afkoopsom van het lopende tijdvak

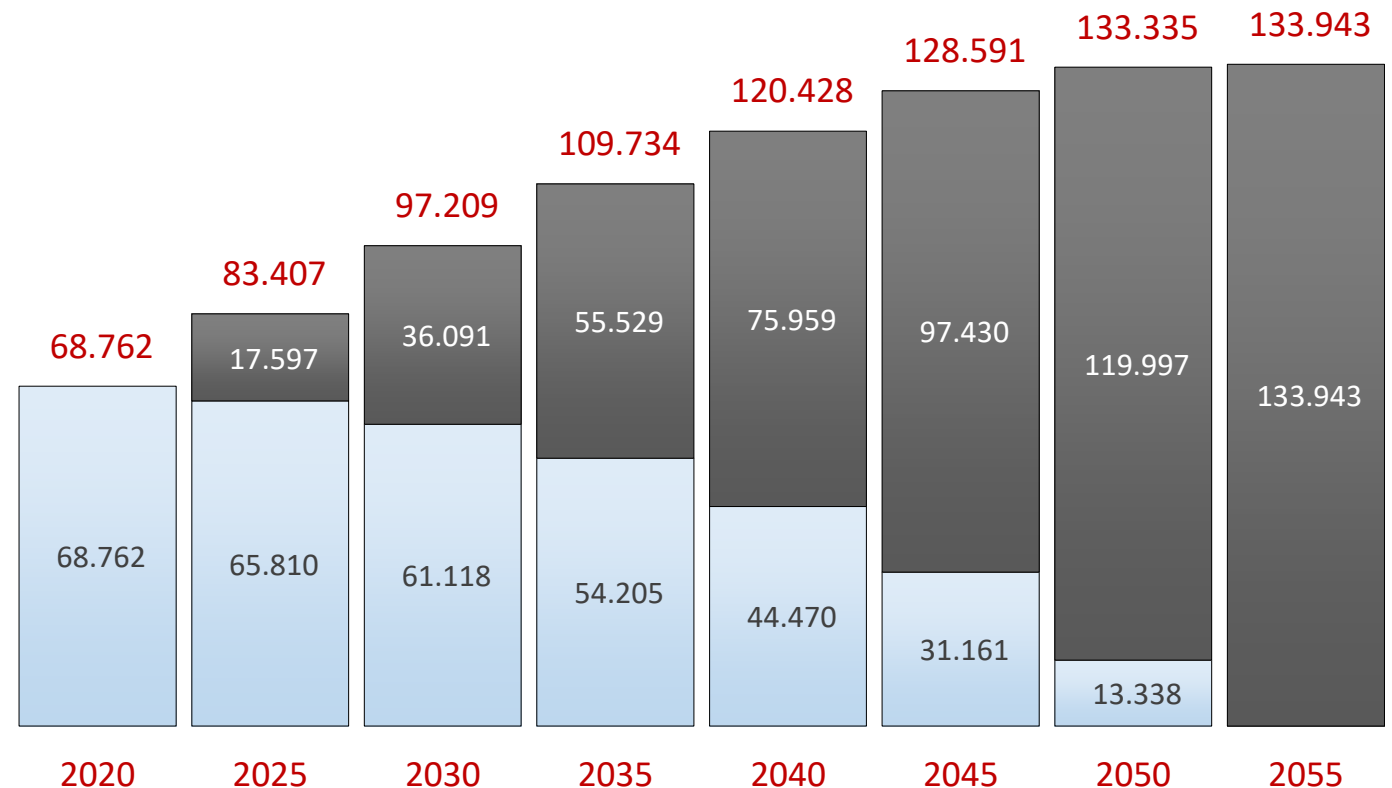
Deze afkoopsom is vastgesteld per heden, rekening houdend met nog resterende (halfjaarlijkse) betalingen

Rechts de verwachte ontwikkeling van de afkoopsom voor het lopende tijdvak (blauwe kolommen). Afkoopsom daalt naarmate einde tijdvak dichterbij komt.

Zolang u niet afkoopt, betaalt u canon. Grijs kolommen tonen som van canon-betalingen (heden tot aan getoond jaar).

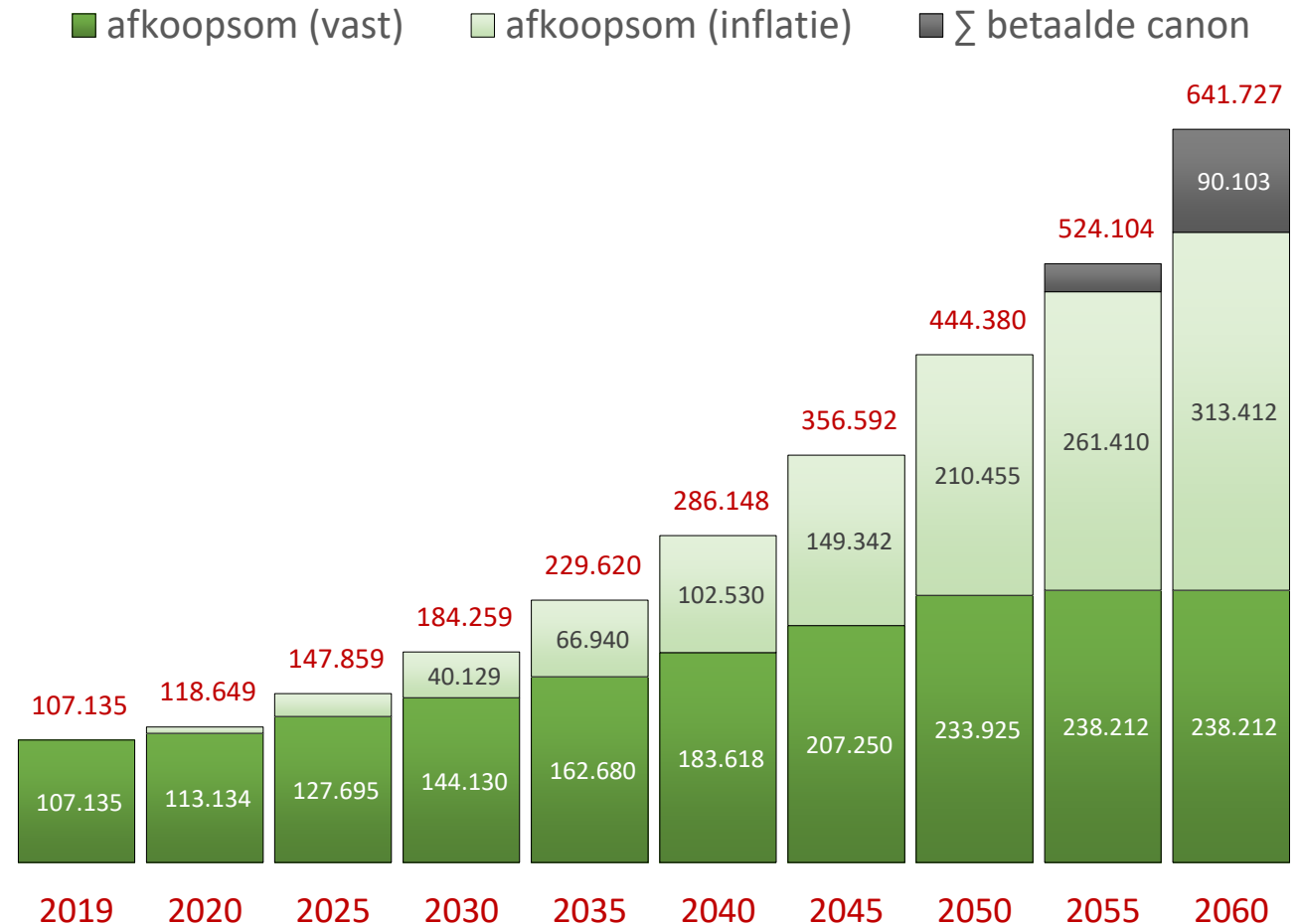
Omdat u bij afkoop eerder betaalt, krijgt u een korting op de te betalen canon (rentevoordeel / discontering). Vraag is of deze korting voldoende interessant is.

afkoopsom Σ betaalde canon



EEUWIGE CANON: UITGESTELD AFKOPEN

- Slide 11 wijst uit dat met verlengd afkopen een kostenvoordeel kan worden behaald
- Daarnaast blijkt het voordelig te zijn om nog in 2019 over te stappen op eeuwigdurende erfpacht (afkopen dan wel vastklikken)
- Slide 13 laat zien dat ook kan worden gekozen voor gedeeltelijke afkoop
- Alternatief voor (deels) afkopen in 2019 is canon vastklikken in 2019 en deze op een later moment alsnog afkopen. Is gunstiger dan wachten met overstappen tot 2020.
- Deze strategie is ook mogelijk in combinatie met verlengd afkopen in 2019
- Eeuwige afkoopsom neemt jaarlijks 4,5% toe door oprenting (2,5%) en inflatie (2,0%)
- Bij forse rentestijgingen kunnen toekomstige afkoopsommen beduidend lager uitvallen!



CANON BETALEN OF AFKOPEN?



CANON BETALEN OF AFKOPEN?

- In voorgaande hebben wij de canon en afkoopsom afzonderlijk verkend
- Nu volgt een integrale benadering: canon betalen (vastklikken) of afkopen?
- Bij afkopen haal je de financieringslasten naar voren. Ergens in de toekomst overstijgt het saldo aan betaalde canon het afkoopbedrag.
- Afzonderlijke vergelijking voor lopende en eeuwige tijdvak (keuzevrijheid)
- Wij gaan uit van een jaarlijkse inflatie van 2%, waarmee de eeuwige canon wordt verhoogd
- Daarnaast maken wij een vertaalslag van toekomstige betalingen naar het nu. Daartoe gebruiken wij een jaar-op-jaar discontovoet van 3,5%. De huidige waarde van een toekomstige betaling is dus lager dan de betaling zelf.
- Wij vergelijken scenario's waarin de afkoopsom met eigen geld wordt voldaan met scenario's waarin een hypotheek wordt afgesloten om de afkoopsom te kunnen voldoen.
- Wij gaan uit van een annuïtaire hypotheek met looptijd 30 jaar en hypotheekrente 3,5%
- Belastingaspecten: uitkomsten zowel met als zonder belastingaftrek. Niet iedereen komt voor belastingaftrek in aanmerking, meer toelichting hierop treft u op de volgende slide.

BELASTINGASPECTEN

- De fiscale positie van erfpacht kent sterke gelijkenissen met de hypotheek
 - Canon is aftrekbaar in box 1 (werk en woning), wanneer het de eerste eigen woning betreft
 - Let wel: de maximale aftrek in box 1 wordt afgebouwd tot 37% in 2023
 - Daarnaast is er het eigenwoningforfait. Door Wet Hillen wordt deze bijtelling begrensd op uw aftrekposten (hypotheekrente en canon).
 - Hierdoor wordt bij geen of weinig aftrekbare hypotheekrente het eigenwoningforfait juist omhoog gehouden door de betaalde canon
 - Afkoopsommen vormen geen aftrekpost
- voor inkomstenbelasting, zoals aflossingen op de hypotheek ook niet aftrekbaar zijn
- Op volgende slides tonen wij de lasten met en zonder belastingaftrek in box 1
 - Wij gaan hierbij uit van de maximale aftrek van (op termijn) 37%
 - Wij hebben niet onderzocht in hoeverre dit voordeel voor u geldt. De getoonde belastingbesparing is slechts indicatief.
 - Wees hier dus kritisch op, u kunt hier geen rechten aan ontleen
 - Buiten beschouwing: eventuele vermogensbelastingeffecten (box 3)

LOPENDE TIJDVAK + VERLENGING: HOE BETALEN?



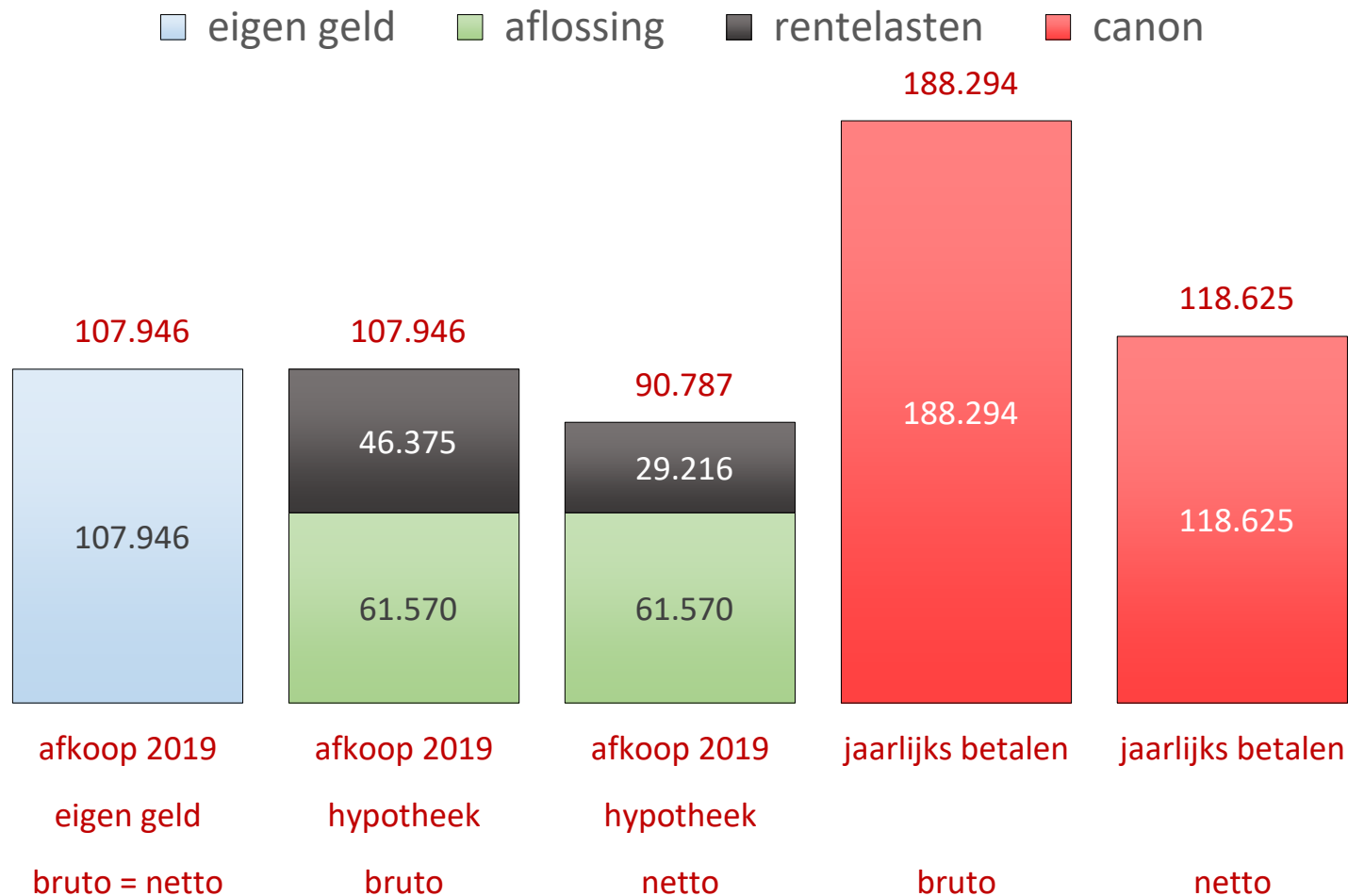
1^e kolom: door gemeente vastgestelde afkoopsom wordt betaald met eigen geld. Direct uitgaande kasstroom.

2^e kolom: afkoop wordt gefinancierd met hypotheek. Bedragen betreffen de huidige waarde van de aflossingen en rentebetalingen die komende 30 jaar plaatsvinden: hoeveel geld dient opzij te worden gezet om, bij een jaarlijks rendement van 3,5%, de hypotheek betalingen te kunnen voldoen?

3^e kolom: maximaal belastingvoordeel over rentebetalingen van 37%

4^e kolom: hoeveel geld nu opzij leggen om canon te kunnen voldoen?

5^e kolom: maximaal belastingvoordeel van 37% over canonbetalingen



LOPENDE TIJDVAK + VERLENGING: WANNEER BETALEN?

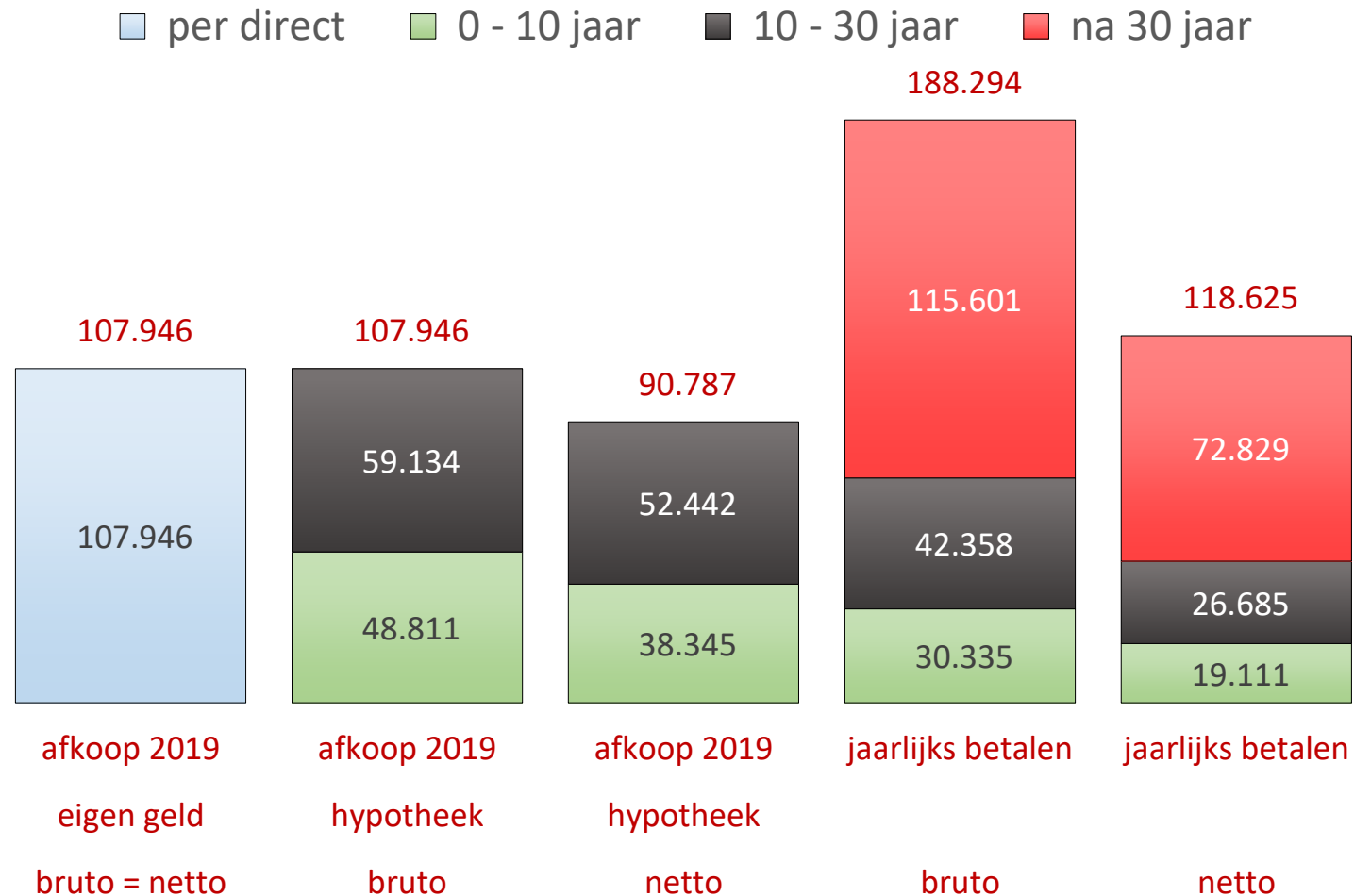
1^e kolom: door gemeente vastgestelde afkoopsom wordt betaald met eigen geld. Direct uitgaande kasstroom.

2^e kolom: afkoop wordt gefinancierd met hypotheek. Bedragen betreffen de huidige waarde van de aflossingen en rentebetalingen die komende 30 jaar plaatsvinden: hoeveel geld dient opzij te worden gezet om, bij een jaarlijks rendement van 3,5%, de hypotheek betalingen te kunnen voldoen?

3^e kolom: maximaal belastingvoordeel over rentebetalingen van 37%

4^e kolom: hoeveel geld nu opzij leggen om canon te kunnen voldoen?

5^e kolom: maximaal belastingvoordeel van 37% over canonbetalingen



EEUWIGE TIJDVAK: HOE BETALEN?

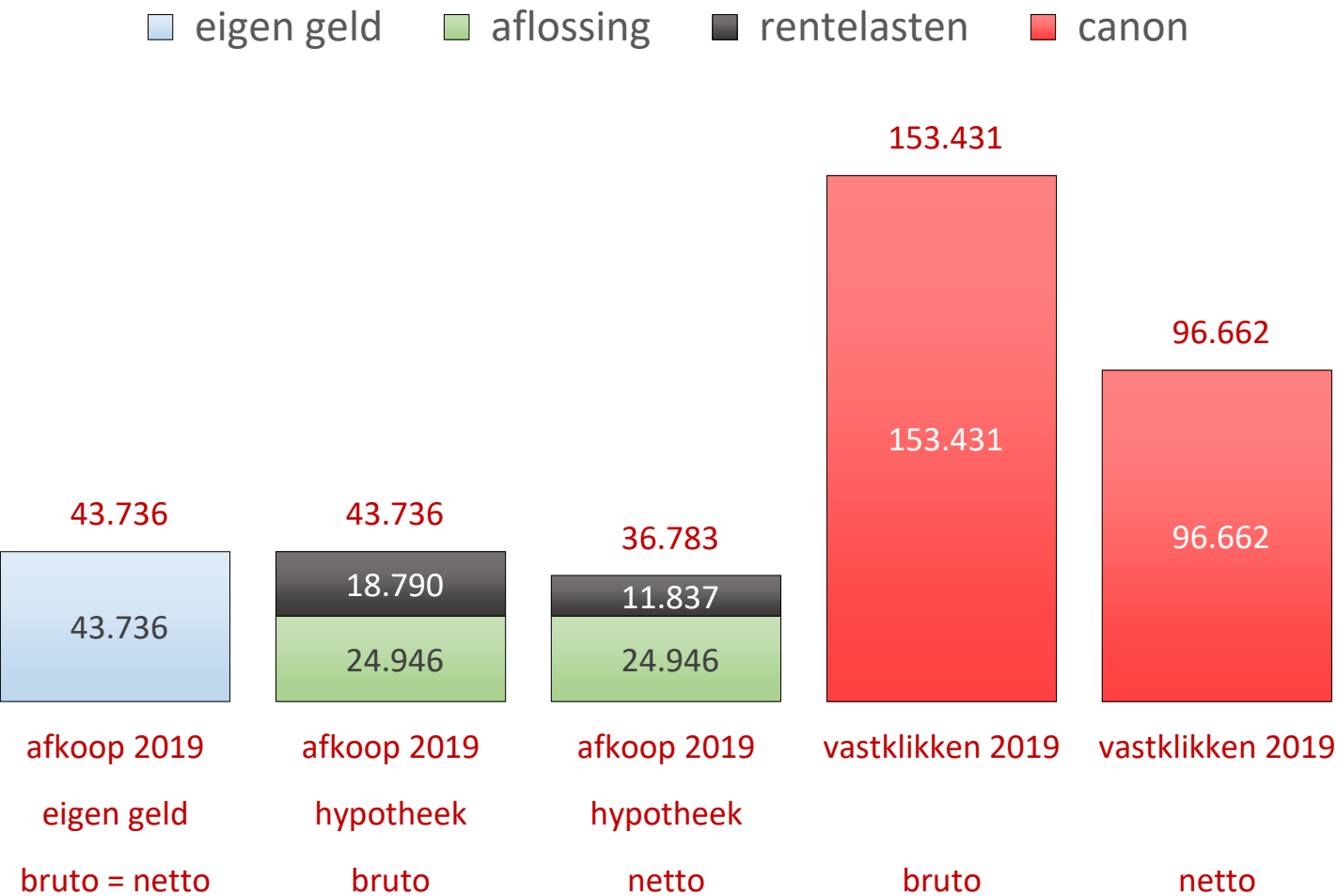
1^e kolom: door gemeente vastgestelde afkoopsom wordt betaald met eigen geld. Direct uitgaande kasstroom.

2^e kolom: afkoop wordt gefinancierd met hypotheek. Bedragen betreffen de huidige waarde van de aflossingen en rentebetalingen die komende 30 jaar plaatsvinden: hoeveel geld dient opzij te worden gezet om, bij een jaarlijks rendement van 3,5%, de hypotheek betalingen te kunnen voldoen?

3^e kolom: maximaal belastingvoordeel over rentebetalingen van 37%

4^e kolom: hoeveel geld nu opzij leggen om canon eeuwig te kunnen voldoen?

5^e kolom: maximaal belastingvoordeel van 37% over canonbetalingen



TOTAAL: WANNEER BETALEN?

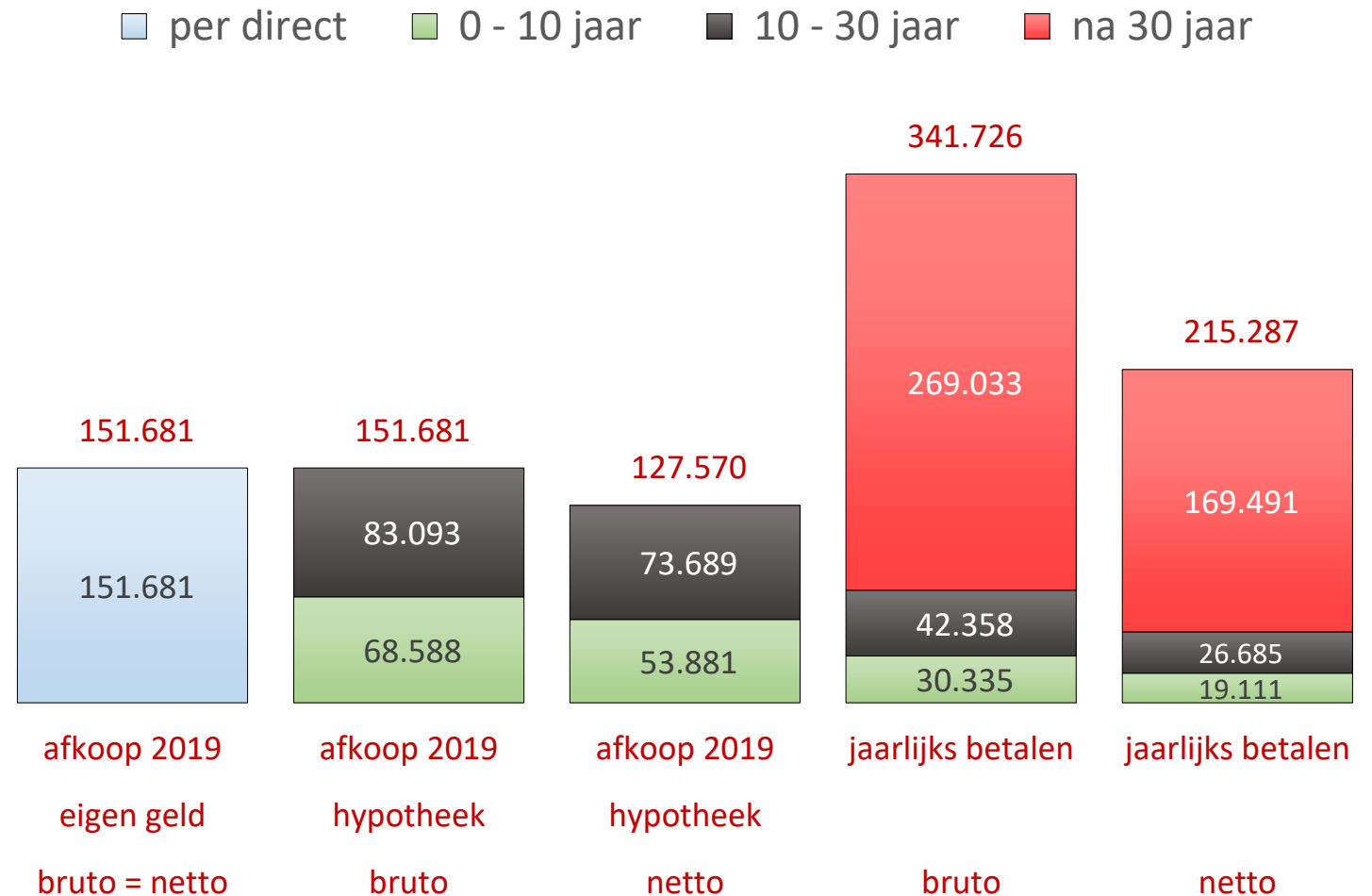
1^e kolom: door gemeente vastgestelde afkoopsom wordt betaald met eigen geld. Direct uitgaande kasstroom.

2^e kolom: afkoop wordt gefinancierd met hypotheek. Bedragen betreffen de huidige waarde van de aflossingen en rentebetalingen die komende 30 jaar plaatsvinden: hoeveel geld dient opzij te worden gezet om, bij een jaarlijks rendement van 3,5%, de hypotheek betalingen te kunnen voldoen?

3^e kolom: maximaal belastingvoordeel over rentebetalingen van 37%

4^e kolom: hoeveel geld nu opzij leggen om canon eeuwig te kunnen voldoen?

5^e kolom: maximaal belastingvoordeel van 37% over canonbetalingen



ARGUMENTATIE



VASTKLIKKEN (IN 2019)

VOORDELEN	Duidelijkheid over toekomstige canon <i>Koopkracht staat vast, toename alleen voor inflatie</i>
	Gunstig overstapregime (in 2019) <i>WOZ-2015, BSQ 2017, 35% korting</i>
	Geen hoge lasten op korte termijn <i>Canon pas op langere termijn betaalbaar</i>
	Canon is (onder voorwaarden) aftrekbaar <i>Hangt af van persoonlijke situatie</i>
	Toekomstige afkoopsom kan lager uitvallen <i>Alleen bij aanzienlijke toename 10-jaars rente NL staatsleningen</i>
NADELEN	Inflatierisico bij erfpachter <i>Zie bijlage voor meer informatie</i>
	Afkoopsom neemt jaarlijks (fors) toe <i>Verwachte jaarlijkse toename: 4,5% (bij 2% inflatie)</i>
	Kans dat eeuwig afkopen wordt afgeschaft <i>Afhankelijk van politieke besluitvorming</i>
	Twee maal langs de notaris <i>Eerste keer bij vastklikken, tweede keer bij (nadien) afkopen</i>
	Positie banken bij leningverstrekking <i>Banken mogelijk steeds strenger bij erfpachtverplichtingen</i>

AFKOPEN (IN 2019)

VOORDELEN	Verlost van (toekomstige) canon <i>Hoogste vorm van zekerheid</i>
	Gunstig overstapregime (in 2019) <i>WOZ-2015, BSQ 2017, 35% korting</i>
	Afkoopsom gunstig geprijsd <i>Rekenrente 4,5% en peildatum 1 oktober 2017</i>
	Diverse belastingeffecten (afh. van persoonlijke situatie) <i>Aftrekbaarheid hypotheekrente, besparing vermogensbelasting</i>
	College B&W onderzoekt wenselijkheid eeuwig afkopen <i>Hierdoor is dit mogelijk slechts een tijdelijke faciliteit</i>
NADELEN	Vervroegen betalingen naar korte termijn <i>Mogelijk druk op liquiditeitspositie</i>
	Afkoopsom is niet aftrekbaar <i>Dit geldt mogelijk wel voor de rentelasten</i>
	Markwaarde woning stijgt (wellicht) niet 1-op-1 <i>Hangt af van hoe men in toekomst erfpacht inreket</i>
	Politieke besluitvorming? <i>Mogelijkheid dat er ooit een gunstiger aanbod komt</i>
	Toekomstige afkoopsom (na klik in 2019) kan lager uitvallen <i>Alleen bij aanzienlijke toename 10-jaars rente NL staatsleningen</i>

SLOTOPMERKINGEN



SLOTOPMERKINGEN



- Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is een keuze. Zolang u niet overstapt, blijft u binnen het huidige stelsel van voortdurende erfpacht.
- Het is niet te voorspellen of de politiek in de toekomst besluit tot een voordeliger stelselwijziging. Dit vormt een risico voor u als bewoner.
- Dit rapport verschaft inzicht in de *mogelijke* kostenontwikkeling binnen diverse scenario's. Wij maken daarbij gebruik van rekenaannames. Deze zullen in de praktijk niet (exact) uitkomen.
- Het is van belang dat de basisgegevens volledig en juist door u zijn aangeleverd. Wij vragen u de cijfers en overige gegevens uit dit rapport waar mogelijk te controleren met door de gemeente beschikbaar gestelde informatie.
- De politiek kan de rekenregels bijstellen met aanzienlijke gevolgen voor hoogte canon en afkoopsom. Het zittende college gaat de wenselijkheid van de optie tot eeuwig afkopen onderzoeken. Mogelijk betreft dit een tijdelijke optie.
- Bij eeuwigdurende afkoop wordt geen overdrachtsbelasting geheven. De Belastingdienst heeft hier in oktober 2018 uitsluitsel over gegeven.
- U dient voor eind 2019 te bepalen of u wenst over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop. Wacht hiermee niet tot het laatste moment.
- U kunt via het overstapportaal van de gemeente een formeel verzoek tot overstap indienen.
- *Dit rapport bevat geen advies, maar is bedoeld om inzicht in de dynamiek van de erfpacht te vergroten*

BIJLAGEN



BIJLAGE 1: ERFPACHT IN AMSTERDAM

- Thans geldt in Amsterdam het systeem van *voortdurende erfpacht*. Dit houdt in dat na het einde van een tijdvak (van 50 of 75 jaar) de erfpacht voortduurt, waarbij de canon wordt herzien.
- Vanaf oktober 2017 biedt de gemeente de mogelijkheid om over te stappen op *eeuwigdurende erfpacht*. Dit kan in de vorm van *vastklikken* of *afkopen*.
- In geval van vastklikken wordt in de toekomst (na afloop huidige tijdvak) te betalen canon vastgezet op een per moment van overstap te bepalen canonbedrag. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met prijsinflatie.
- Bij afkopen wordt een contante waarde bepaald van de in voorgaande lid genoemde vastgeklikte canonbetalingen. Vervolgens dient deze contante waarde (afkoopsom) ineens te worden voldaan.
- U heeft de mogelijkheid om ofwel alleen de eeuwigdurende erfpacht af te kopen, ofwel het totaal van de resterende canon (lopende tijdvak + eeuwige erfpacht)

BIJLAGE 2: BASISGEGEVENS EN AANNAMES

Basisgegevens

Adres	Voorbeeldstraat 1
Postcode	1077XX
Canonbepalingen	AB1994
Grondwaarde bij uitgifte	72.463
Huidige canon	3.449 <i>per jaar</i>
Indexering	5-jaarlijks
Aanvang lopende tijdvak	1-1-2003
Einde lopende tijdvak	31-12-2052

Overstappen in 2019

WOZ-waarde (2015)	1.000.000	<i>peil 1-1-2014</i>
Buurtstraatquote (2017)	43%	<i>peil 1-1-2014</i>

Meest recente gegevens

WOZ-waarde (2019)	1.400.000	<i>peil 1-1-2018</i>
Buurtstraatquote (2019)	49%	<i>peil 1-1-2018</i>

Rekenaanname

Rekenrente	4,50%
Prijsinflatie	2,00%
Reële rente	2,45%
Canonrente	2,39%
BSQ (overstappen 2019)	43%
BSQ (overstappen 2020)	49%
Overstapkorting (2019)	35%
Overstapkorting (2020)	25%

Peildata afkoopsommen

Lopend en verlengd tijdvak	1-1-2020
Eeuwig tijdvak	1-10-2017

Rekenrente, prijsinflatie en canonrente zijn op basis van de door de gemeente gehanteerde afkoopinstructie

BIJLAGE 3: VASTSTELLEN CANON

- Tot einde lopende tijdvak geldt de huidige canon, met indexering CPI +/- 1%
- De nieuwe canon gaat pas betaald worden na einde lopende tijdvak
- Bij overstap in 2019 wordt de nieuwe (toekomstige) canon gebaseerd op het minimum van de WOZ-waarden per 1 januari 2014 en 2015
- Bij overstap in 2020 geldt WOZ-waarde 2019, met als peildatum 1 januari 2018. De gemeente communiceert hierover via een WOZ-beschikking. De meeste bewoners ontvangen deze in februari 2019.
- Bij overstap in 2020 geldt BSQ 2020. De gemeente stelt deze vast voor iedere buurtstraat o.b.v. de WOZ-waarde 2019 (peildatum 1 januari 2018).
- Aangezien BSQ 2020 nog niet bekend is, rekenen wij met BSQ 2019. Dit is louter voor vergelijkingsdoeleinden.
- De overstapkorting staat in 2019 op 35%. Vanaf 2020 en verder is dit 25%.
- De nieuwe canon kent een indexering op grond van de prijsinflatie (CPI), zonder afslag. Ook in de uitstelperiode (dus gedurende lopende tijdvak) vindt indexering plaats.

BIJLAGE 3: VASTSTELLEN CANON (VERGELIJKING)

Scenario	Eeuwigdurende erfpacht		Voortdurende erfpacht (CHET in 2052)		
	overstap in 2019	overstap in 2020	prijspeil heden	prijspeil CHET	
WOZ-waarde	1.000.000	1.400.000	1.400.000	2.638.357	
Buurtstraatquote	43%	49%	49%	49%	
Grondwaarde	430.000	686.000	686.000	1.292.795	WOZ-waarde x BSQ
Erfpachtgrondwaarde	387.000	617.400	617.400	1.163.515	90% van grondwaarde
Canonpercentage	2,39%	2,39%	1,54%	1,54%	Zie toelichting
Canon	9.249	14.756	9.508	17.918	EPGW x canonpercentage
Overstapkorting	-3.237	-3.689	-	-	(35% / 25% / n.v.t.)
Canon (na korting)	6.012	11.067	9.508	17.918	

toename van 84%

Overstap in 2019

- WOZ-waarde 2015 of 2016
Peildatum 1 jan 2014 of 1 jan 2015
- Buurtstraatquote 2017

Overstap in 2020

- WOZ-waarde 2019
Peildatum 1 januari 2018
- Buurtstraatquote 2020
Nog niet bekend; getoond: BSQ 2019

Niet overstappen (CHET)

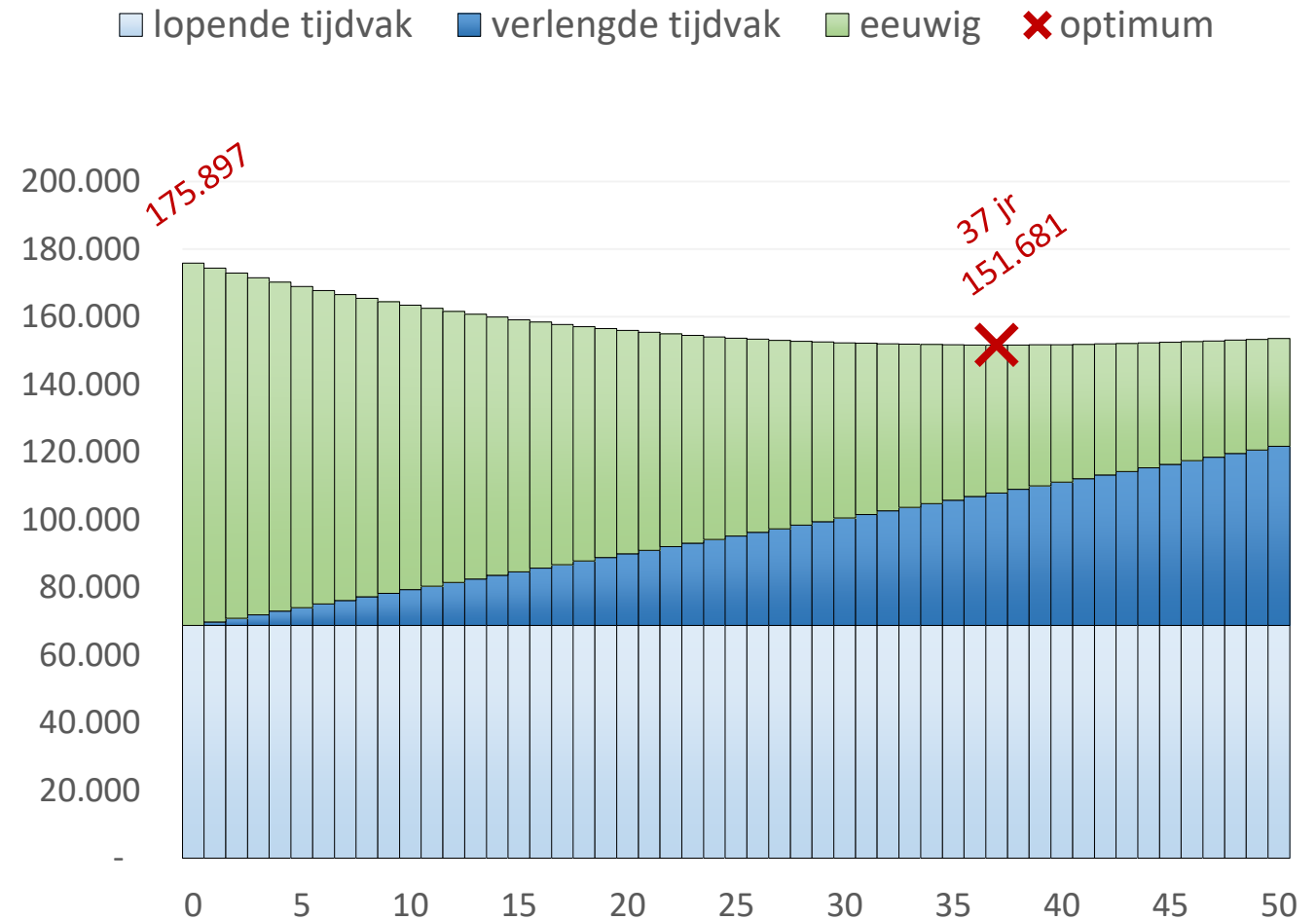
- Canonherziening einde tijdvak
Getoond: vaststellingswijze gemeente
- Afwijkend canonpercentage
1,94%: huidig beleid; index CPI min 1%
1,54%: effectief; koopkracht gewogen

BIJLAGE 4: OPTIMALE VERLENGINGSDUUR



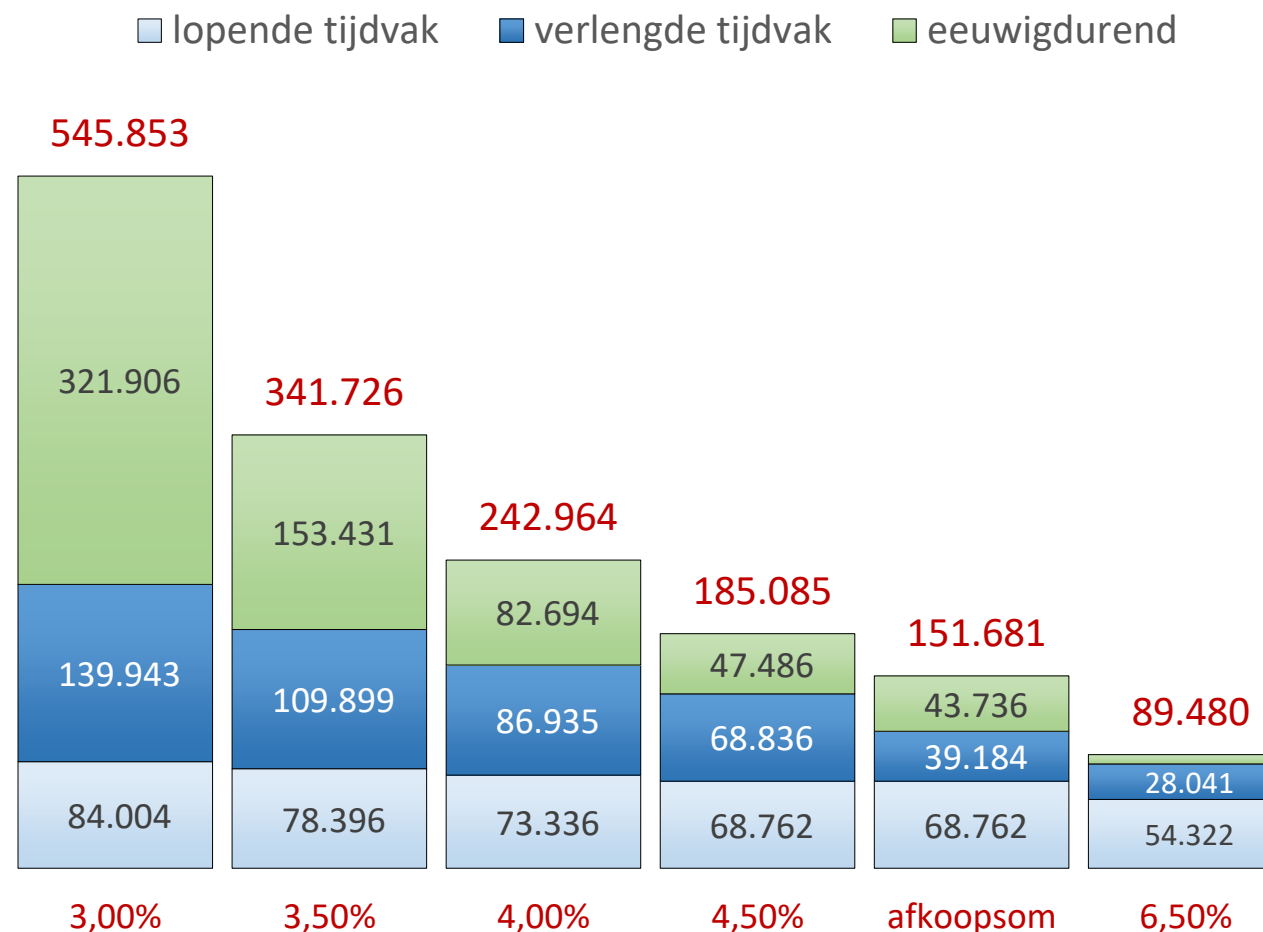
BIJLAGE 4: OPTIMALE VERLENGSDUUR

- AB1994 biedt mogelijkheid lopende tijdvak met max 50 jaar te verlengen. Bewoner kan verlengingsduur kiezen van 0 tot 50 jaar.
- Afkoopsom voor lopende tijdvak ligt vast. Door verlengingsduur te verhogen, stijgt de afkoopsom voor verlengde tijdvak en daalt de afkoopsom voor het eeuwige tijdvak.
- In 'optimum' is de gezamenlijke afkoopsom voor lopende tijdvak, verlengde tijdvak en eeuwigdurende tijdvak zo laag mogelijk
- Voor een bewoner kan het wenselijk zijn om de verlenging te baseren op het budget dat deze op de korte termijn vrij kan maken (dan wel lenen) voor de afkoop
 - In combinatie met in 2019 vastklikken
 - Op een later moment alsnog afkopen



BIJLAGE 5: HUIDIGE WAARDE CANONBETALINGEN

- De vastgeklitte canon vormt een oneindige reeks betalingen met jaarlijkse indexering
- De vraag die wij hier behandelen is:
Hoeveel geld dient vandaag opzij te worden gezet om canon eeuwig te kunnen betalen?
- Hangt af van in toekomst te behalen rendement over dit vermogen. Bij hoger rendement hoeft nu minder te worden gereserveerd.
- Huidige afkoopsom is afgeleid van 4,50%. Bij aanzienlijke rentestijgingen kan toekomstige afkoopsom worden gebaseerd op max 6,50%.
- Eventuele belastingeffecten (aftrekbaarheid canon, vermogensbelasting) niet beschouwd
- Stel optie tot eeuwige afkoop wordt afgeschaft. Mogelijk gaat de markt de erfpachtverplichting die op het huis rust op deze wijze waarderen.



BIJLAGE 6: HYPOTHECAIRE LENING

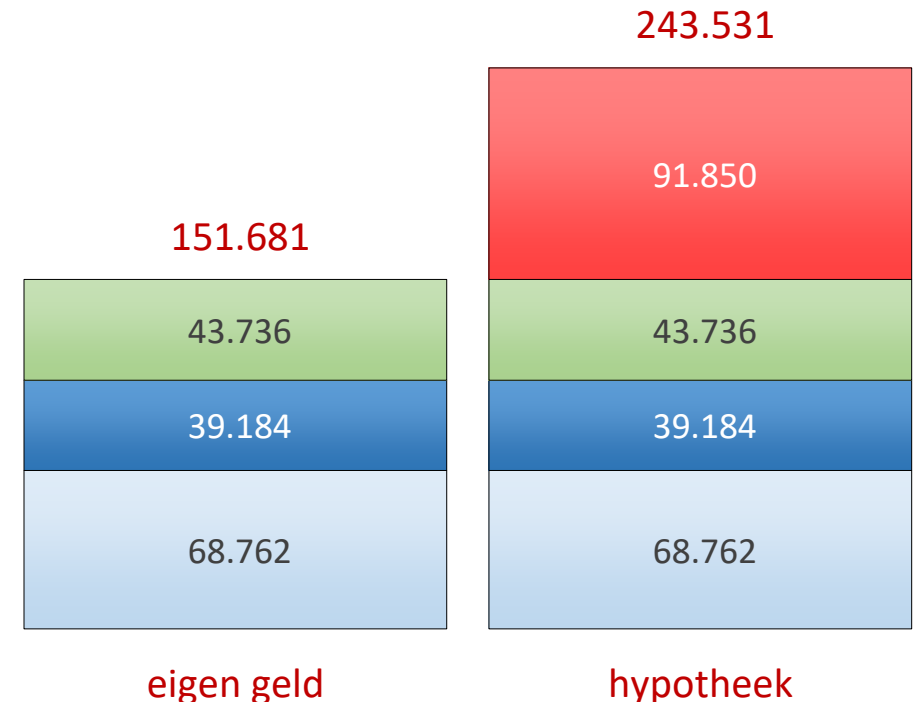


HYPOTHECAIRE LENING

- Afhankelijk van bovenstaande kostenprojecties kan het wenselijk zijn om gebruik te maken van mogelijkheid tot (verlengde) afkoop lopende tijdvak en eventueel ook afkoop van de eeuwige canon
- Veel huiseigenaren zullen de afkoopsom niet uit eigen middelen kunnen of willen betalen. Mogelijkheid is een hypothecaire lening.
- Rechts tonen wij een indicatie van de lasten voor een annuïtaire hypotheek. De lening wordt hierbij in 30 jaar terugbetaald, de rente is 3,50%. De kosten betreffen aflossingen en rentebetalingen.
- Wij laten belastingeffecten (aftrekbaarheid) en kosten ten aanzien van het afsluiten hypotheek buiten beschouwing
- Alle informatie die wij verschaffen ten aanzien van hypotheekleningen is van algemene aard en heeft slechts tot doel u bekend te maken met een denkrichting. Het dient geenszins te worden opgevat als een aanbeveling een hypotheek af te sluiten. Voor een advies op maat over of een hypotheek voor u een geschikt financieel product is, hypotheekvorm en aanbieders, verwijzen wij u naar een erkend hypotheekadviseur die handelt onder een AFM-vergunning.

■ aflossing (lopend)
■ aflossing (eeuwig)

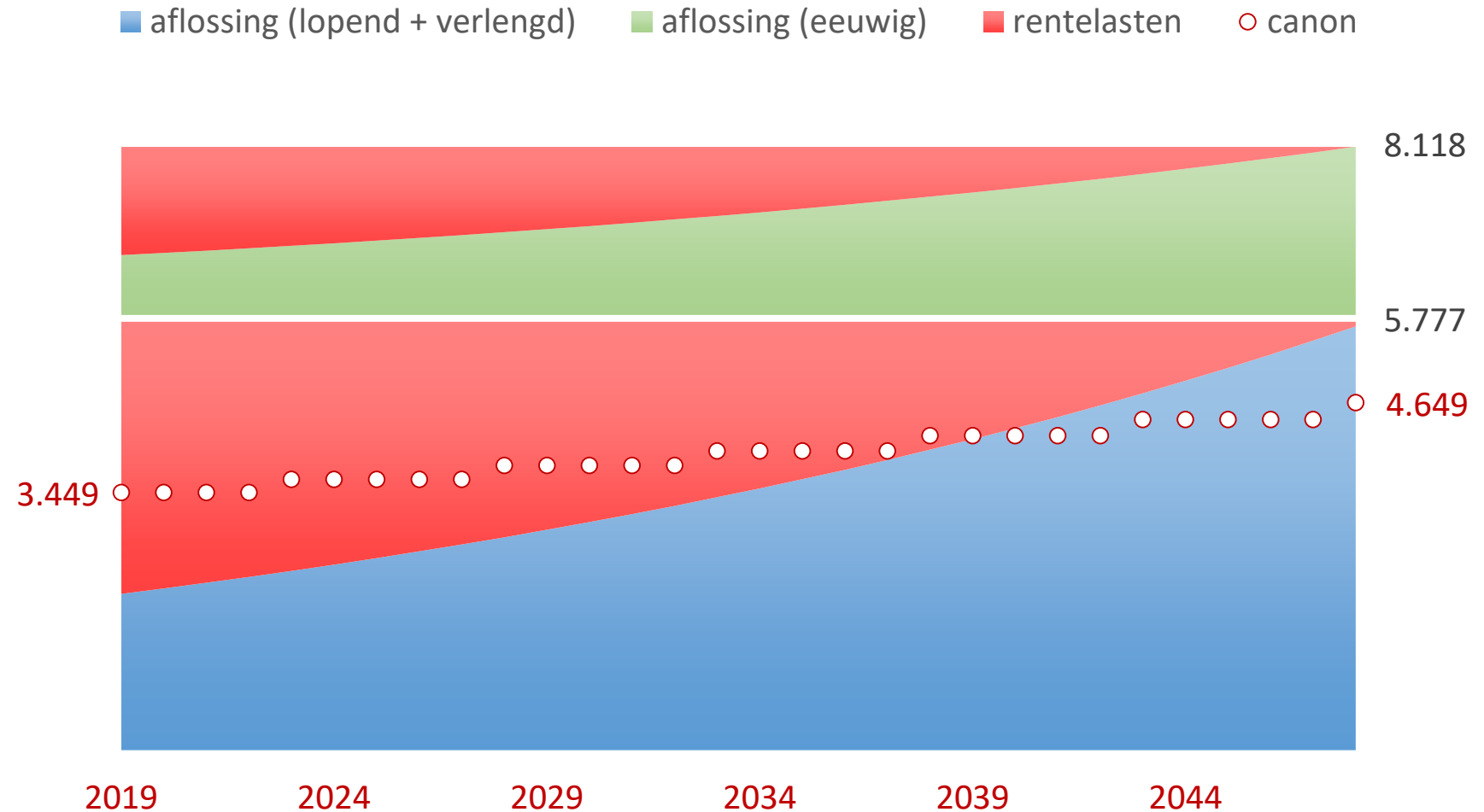
■ aflossing (verlengd)
■ rentelasten



HYPOTHECAIRE LASTEN (JAAR OP JAAR)



- Annuïtaire hypotheek die in 30 jaar wordt terugbetaald
- Jaarlijkse betaling bestaat uit som van aflossingsbestanddeel en rentebestanddeel
- Betalingen blijven gelijk gedurende deze 30 jaar (zolang rente niet wijzigt)
- Indicatie (rechts) op basis van aangenomen hypotheekrente 3,50%



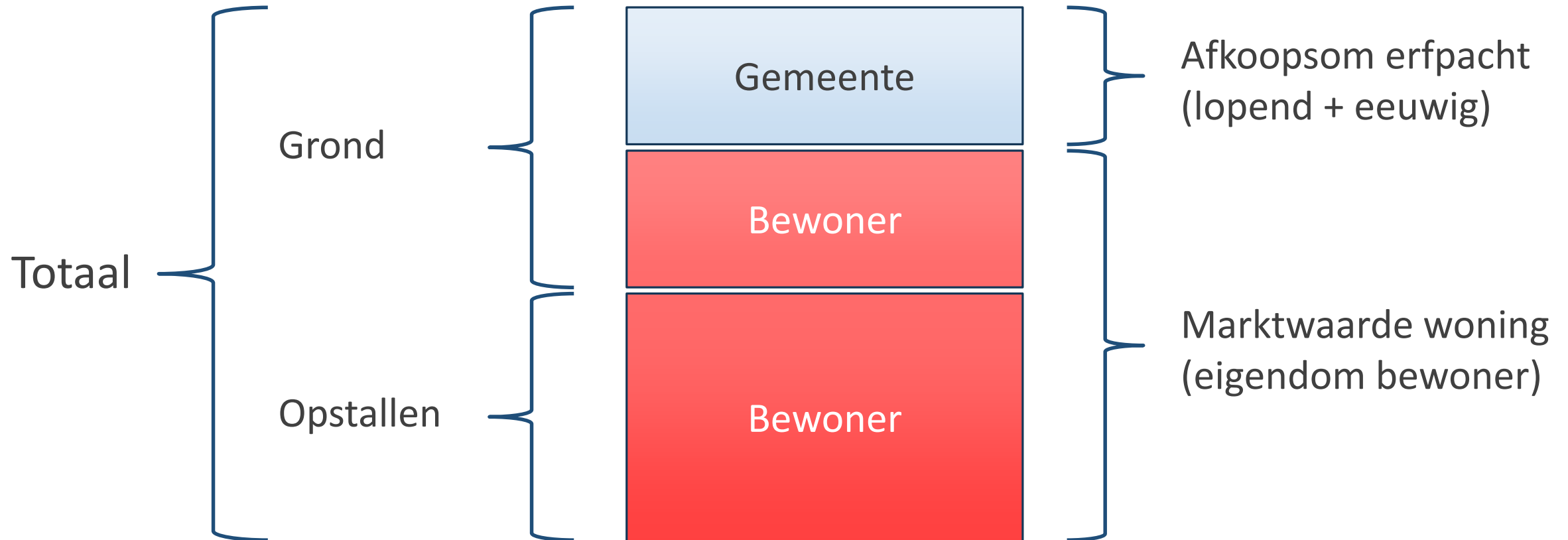
BIJLAGE 7: RELATIE MET WONINGWAARDE



BIJLAGE 7: RELATIE MET WONINGWAARDE

- Als erfpachter hebt u niet de volle eigendom over het geheel van de woning en de grond
- Op de grond rust immers een (toekomstige) betalingsverplichting aan de gemeente, de uiteindelijke grondeigenaar
- Vanuit perspectief van marktkoopman wordt de economische waarde van de grond (of zo u wil: het geheel van woning en grond) gedeeld tussen bewoner en gemeente
- Hierbij is het aandeel van de gemeente te stellen op de afkoopsom van alle toekomstige canonbetalingen. Immers, na deze eindafrekening zal de gemeente nooit meer iets ontvangen en is de economische waarde van haar aanspraak op de grond (en woning) nihil.
- De aan de bewoner toe te rekenen grondwaarde groeit na (eeuwige) afkoop aan tot (globaal) de volle eigendom. In een goed geïnformeerde markt, zal de waarde van de woning (incl. grond) ook toenemen na (eeuwige) afkoop.
- Ook is het in theorie gunstig voor de marktwaarde van uw woning, wanneer toekomstige canonbetalingen lager uitvallen. Vastklikken in 2019 heeft dan de voorkeur boven vastklikken in 2020.
- Wij doen in deze sectie *geen* uitspraak of de (eeuwige) afkoop zich volledig terugvertaalt in waarde toename. Eerder onderzoek wijst uit dat afkopen van een tijdvak zich slechts ten dele terugvertaalt in stijging marktprijs.
- Hoe dit in de toekomst zal zijn, is niet te zeggen. Wel is de verwachting dat de markt steeds explicieter naar erfpachtverplichtingen zal gaan kijken.
- Eeuwigdurende erfpacht is hierbij een gamechanger. Voor het eerst kan de vraag worden beantwoord tegen welke kosten de woning gelijk te stellen is aan eigen grond.
- Ter referentie tonen wij enkele modelmatige effecten. Wij benadrukken dat de markt anders kan reageren!

BIJLAGE 7: RELATIE MET WONINGWAARDE



BIJLAGE 7: RELATIE MET WONINGWAARDE

- Huiseigenaren vragen zich af of afkopen verstandig is met het oog op een eventuele verkoop op een later moment
 - Angst is dat afkopen zich niet volledig terugvertaalt in hogere woningwaarde
 - Uitgaande van een efficiënte markt, beschikken kopers en verkopers over volledige en zuivere informatie en handelen zij daar ook naar
 - Onder deze **aanname** kan een relatie gelegd worden tussen de kosten van afkopen (zie sectie *afkoopscenario's*) en de woningwaarde
 - Wij tonen een zestal referentiepunten:
1. Huidige situatie, erfpacht is niet afgekocht
Marktwaarde woning stellen wij pro forma op WOZ-waarde 2019 + 10%
 2. De laagste kosten van afkopen in 2019 komen bovenop huidige woningwaarde
 3. Na afkoop resteert een woningwaarde op basis van eigen grond fictie
Deze theoretische waarde blijft van toepassing op verdere scenario's
 4. Niet verlengd afkopen, wel vastklikken in 2019
 5. Niet verlengd afkopen, wel vastklikken in 2019
Doorkijk naar einde tijdvak (koopkracht heden)
 6. Niets doen in 2019, pas overstappen in 2020

BIJLAGE 7: RELATIE MET WONINGWAARDE

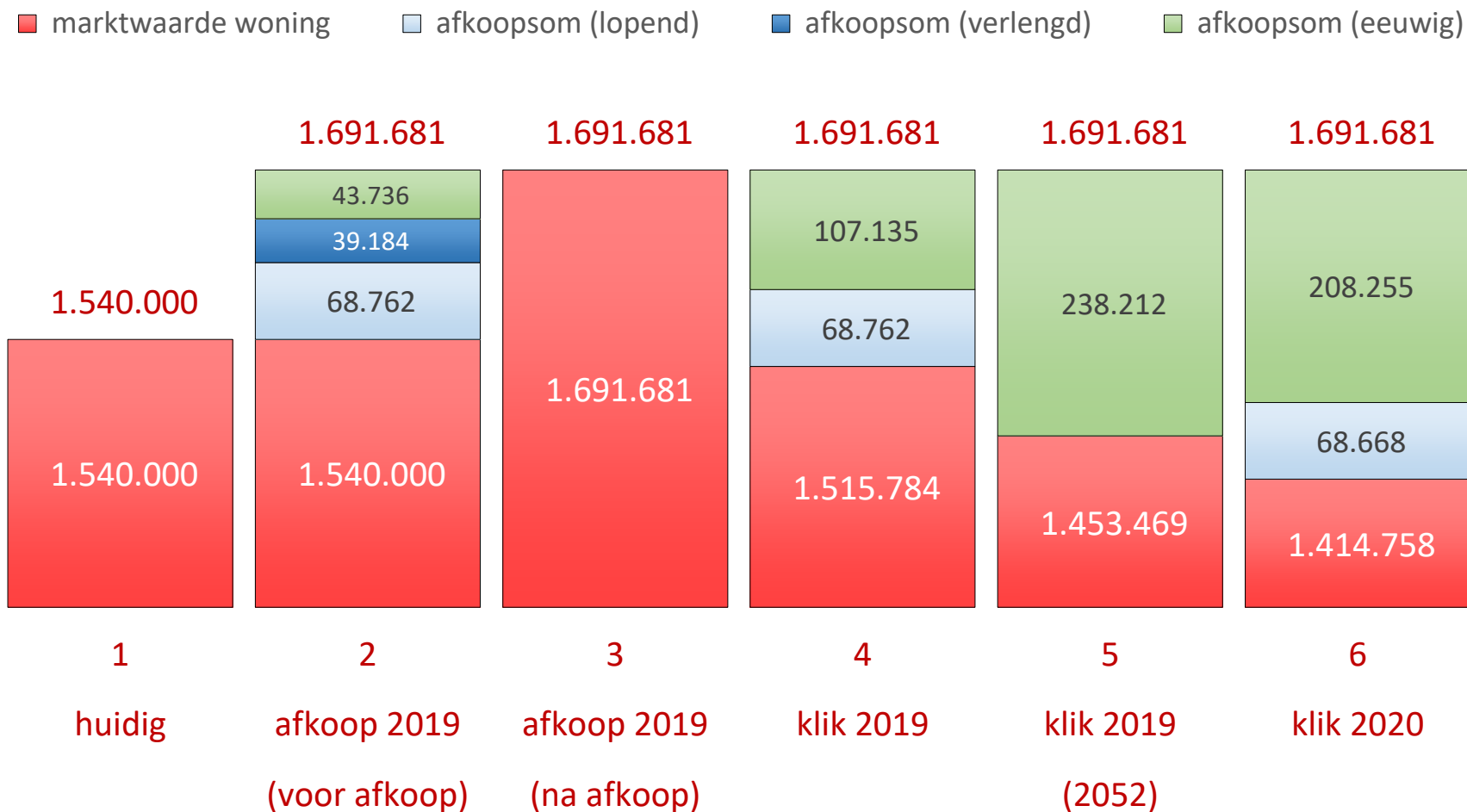


Getoonde marktwaarde is niet o.b.v. taxatie.

Werkelijke marktwaarde kan sterk afwijken.

U kunt hier geen rechten aan ontlenen en dient deze informatie niet te gebruiken voor doeleinden buiten reikwijdte van dit rapport.

Erfpacht heeft drukkend effect op woningwaarde. Rechts tonen wij de modelmatige impact in verschillende scenario's.



BIJLAGE 7: RELATIE MET WONINGWAARDE (%)



Getoonde marktwaarde is niet o.b.v. taxatie.

Werkelijke marktwaarde kan sterk afwijken.

U kunt hier geen rechten aan ontlenen en dient deze informatie niet te gebruiken voor doeleinden buiten reikwijdte van dit rapport.

Erfpacht heeft drukkend effect op woningwaarde. Rechts tonen wij de modelmatige impact in verschillende scenario's.



BIJLAGE 8: INFORMATIE EN BEPERKINGEN

Informatie

Hoewel alles in het werk is gesteld om de juistheid van de informatie in dit document (“het rapport”) te waarborgen, zijn MVA en Makelaar niet aansprakelijk voor verlies of schade die is ontstaan door het gebruik van het rapport.

Hoewel zorgvuldigheid is betracht bij het verzamelen van de gegevens en het voorbereiden van het rapport, staan MVA en Makelaar niet in voor de juistheid of volledigheid ervan.

Beperkingen

Aan de informatie in het rapport kunnen geen rechten worden ontleend. MVA en Makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit het gebruik van het rapport.

Dit rapport en alle informatie en uitingen die erin zijn vervat, zijn beschermd door auteursrecht en andere intellectuele eigendomsrechten en mogen niet worden verveelvoudigd, gewijzigd, gereproduceerd of op andere wijze openbaar worden gemaakt zonder uitdrukkelijke toestemming.

Dit rapport is alleen voor informatieve doeleinden en bevat geen advies van welke aard dan ook.

Logo
Makelaar

