

REGIONAAL GRONDBEZIT

TOELICHTING TERUGKOOPREGELING ERFPACHTGROND

Overeenkomstig de erfpachtvoorwaarden wordt de canon steeds om de dertig jaar aangepast aan de dan geldende grondwaarde (na taxatie).

Steeds vanaf het 10^e jaar na vaststelling van de canon tot de nieuwe vaststelling na 30 jaar heeft erfpachter het recht de grond terug te kopen volgens de formule:

$$(A \times 12) \times (B + 6) = \text{terugkoopprijs}$$

Bij de eerste canonvaststelling (op het moment van het vestigen van het recht van erfpacht) wordt de canon gerelateerd aan de (fictieve) waarde van de grond in onbebouwde staat. Deze waarde wordt hier fictief genoemd omdat het in alle gevallen niet gaat om onbebouwde, maar om bebouwde grond.

In bovengenoemde formule is:

A = maandelijks canon in de maand voor terugkoop (op z'n vroegst dus 10 jaar + 1 maand na 1^e erfpachtstelling)

B = terugkoopfactor die geldt in de periode voor afkoop.

Voorbeeldberekening terugkoopprijs:

Stel: Grondwaarde €43.000,-

1^e canon €139,75 uitgaande van een prijsindex (cpi/cbs) de komende 10 jaar van 2% per jaar

terugkoopfactor uit erfpachtovereenkomst 25,64 (afhankelijk van erfpachtsrente)

door prijsindex bedraagt canon in dit voorbeeld na 10 jaar €167,01

formule luidt dan:

$$(167,01 \times 12) \times (25,64 + 6) = \text{€63.410,36}$$

Na 10 jaar is de **verhoging** van de koopsom derhalve ca. **47,5%**

REGIONAAL GRONDBEZIT

Uitgaande van een daling van de grondprijstijgingen de komende jaren en rekenende met 8% stijging per jaar kunnen we de verwachte marktprijs van de grond over 10 jaar realistisch vaststellen op:

€92.833,77

Ter vergelijk hieronder de grondprijstijgingen van de afgelopen decennia in Lelystad.

Eind jaren zestig €4,50 per m²

Op basis van een gemiddelde stijging van 8% per jaar zou de grondprijs per m² nu €72, mogen bedragen

Grondprijs 1998 €86,- per m²

Grondprijs kost per m² in 2009 : €265,-

Verhoging 308% !!

Bij overeenkomstige omstandigheden zou een erfpacht bij aankoop van de grond na 10 jaar dus een meerwaarde over de grond incasseren van, oftewel de erfpachter deelt mee in de eventuele toekomstige overwaarde van de grond terwijl hij/zij hiervan geen eigenaar is. Gebruikelijk in de markt is dat erfpachter kan terugkopen tegen hertaxatie oftewel de marktprijs van dat moment welke minimaal genoemde €92.833,77 zal bedragen zo niet meer.

Voordeel erfpachter €92.833,77 minus €63.410,36 = €29.423,41