

Bijlage 1: Impactanalyse

De financiële impact van het voorstel komt in diverse wensen en bedenkingen terug. Het college begrijpt de zorgen over de financiële impact voor individuele erfpachters en heeft daarvoor in het gehele voorbereidingstraject uiteraard oog gehad. Uit de wensen en bedenkingen volgt dat behoefte bestaat aan meer inzicht in de financiële impact van het voorstel per erfpachter. Met het oog daarop is een impactanalyse gemaakt.

In dit deel van de impactanalyse is inzichtelijk gemaakt hoe de canon zal wijzigen als de herziening op dit moment plaats zou vinden. Om de cijfers van de tabel op de juiste wijze te lezen, is deze bijlage opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- A. Toelichting tabel;
- B. Voorbeeldberekening;
- C. Toelichting tabel impactanalyse;
- D. Tabel impactanalyse;
- E. Rekenvoorbeeld SEBU (inclusief reactie college).

A. Toelichting tabel

De cijfers in de tabel zijn verdeeld over verschillende kolommen. Hieronder is voor elke kolom aangegeven om welke cijfers het gaat.

Titel van kolom	Omschrijving
WOZ_1-1-2024	De WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024, zoals ook beschikbaar via wozwaardeloket.nl. ¹
GRW_1-1-2024	De grondwaarde per 1 januari 2024 verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de toepasselijke grondquote.
Canon_huidig (jaar)	De huidige canon per jaar (bruto).
Canon_huidig (maand)	De huidige canon per maand (bruto).
Canon_huidig (jaar) +30%	De jaarlijkse huidige canon +30%. Onder de AB 1974 was sprake van een 10-jaarlijkse canonherziening waarbij de canon elke 10 jaar gemiddeld met 30% steeg.
Canon_huidig (maand) +30%	De huidige canon per maand +30%.
Maandelijks stijging bij +30%	De maandelijks verandering van de canon (bruto) indien de huidige canon wordt verhoogd met 30%.
Canon NW (jaar)	De nieuwe jaarlijkse canon (bruto) bij einde tijdvak indien deze <u>op dit moment</u> zou worden vastgesteld.
Canon NW (maand)	De nieuwe canon per maand (bruto).
Verschil NW en huidige canon (jaar)	Het verschil tussen de nieuwe canon per jaar indien deze <u>op dit moment</u> zou worden vastgesteld en de huidige canon per jaar.
Verschil NW en huidige canon (maand)	Het verschil tussen de nieuwe canon per maand indien deze <u>op dit moment</u> zou worden vastgesteld en de huidige canon per maand.
meerdere tov de verwachting van +30%	Onder de AB 1974 kon rekening worden gehouden met een stijging van de canon met 30%. Het verschil tussen de te verwachten stijging van +30% (per maand) en de nieuwe canon (per maand) is weergegeven.
stijging / daling (huidig t.o.v. NW)	De procentuele stijging / daling van de nieuwe canon t.o.v. de huidige canon.

¹ Voor een drietal is er geen WOZ-waarde beschikbaar via het WOZ-waardeloket.nl omdat het om bedrijfsmatige woningen gaat. De WOZ-waarde van bedrijfsmatige objecten zijn niet beschikbaar via het WOZ-waardeloket.nl.

In de groene kolom is te zien met welk bedrag de canonverplichting per maand stijgt. In de gele kolom is te zien welke stijging per maand zij hadden moeten verwachten (30%) en in de lichtroze kolom is te zien hoeveel de canon stijgt boven die verwachte 30%.

B. Voorbeeldberekening

In de tabel is één regel oranje gearceerd. Voor deze regel is onderstaand de uitwerking opgenomen in de weergave van de technische sessie. Het voorbeeld van de technische sessie is niet meer bruikbaar, omdat het erfpachtrecht daarna is geconverteerd. Ter vergelijking is een object gekozen dat daar qua bedragen het dichtst bij in de buurt zit.

Huidige canon € 3.904 (= € 325/mnd)	
30% stijging: € 5.076 (= € 423/mnd)	
WOZ-waarde met peildatum 1-1-2024	€ 867.000,00
Grondquote (%) EGW	32,10%
Actualisering grondwaarde (%)	24,01%
Indexatiepercentage (2+1%)	3,00%
Datum Einde Erfpachttijdvak	1-jul-27
Grondwaarde per 1-1-2024	€ 278.307,00
Geactualiseerde grondwaarde (heden)	€ 345.128,51
Grondwaarde per 1-1-2024	€ 278.307,00
Geïndexeerde grondwaarde (heden)	€ 299.652,01
Laagste grondwaarde	€ 299.652,01
Grondwaarde na depreciatie (10%)	€ 269.686,81
Grondwaarde Einde Erfpachttijdvak	€ 269.686,81
Canon Einde Erfpachttijdvak per jaar	€ 6.229,77
Canon Einde Erfpachttijdvak per maand	€ 519,15

De volledige berekening voor deze canonherziening einde tijdvak is hieronder tevens ingevoegd.

Bekende gegevens			
Type woning		Eengezinswoning (EGW)	
WOZ-waarde met peildatum (A)	1 januari 2024	EUR	867.000,00
WOZ-waarde met peildatum (F)	1 januari 2024	EUR	867.000,00

Bepaling grondwaarde			
WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (A)		EUR	867.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (B)			32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (A x B = C)		EUR	278.307,00 =

Indexatie * grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
tot en met	1 juli 2026
m.a.w.	
van 4e kwartaal 2023	123,3
tot en met 1e kwartaal 2026	152,9
Indexatie met	24,01%

Percentage om grondwaarde naar heden te brengen (D)		24,01% +
Geactualiseerde grondwaarde naar heden (C + D = E)	EUR	345.128,51 =

Bepaling fictieve grondwaarde **			
WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (F)		EUR	867.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (G)			32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (F x G = H)		EUR	278.307,00 =

Indexatie ** grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
naar	1 juli 2026
Indexatie per jaar met	3%
aantal jaren	2,5

Indexatiepercentage (I)		7,67% +
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (H + I = J)	EUR	299.639,87

Maximering grondwaarde			
Geactualiseerde grondwaarde (E)		EUR	345.128,51
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (J)		EUR	299.639,87
Laagste grondwaarde (E of J = K)		EUR	299.639,87
Depreciatie (L)			10% -
Gemaximeerde gedeprimeerde grondwaarde (K - L = M)	EUR		269.675,89

Bepaling canon

Gemaximeerde gedeprecieerde grondwaarde (M)	EUR	269.675,89
---	-----	------------

Canonpercentage 3e kwartaal 2026	
----------------------------------	--

BNG rentepercentage ***	3,21%
minus inflatiecorrectie	2,00% -
plus kosten en risico	1,10% +
canonpercentage	2,31% =

Canonpercentage (N)		2,31% x
Canon (M x N = O)	EUR	6.229,51 =

Opname in akte

Grondwaarde EET ****	EUR	269.675,89
----------------------	-----	------------

Canon EET ****	EUR	6.229,51
----------------	-----	----------

* indexatie aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2020=100) voor de gemeente Utrecht zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), afgerond op 2 decimalen.

** op basis van motie M460 "Voorspelbare erfpachtvoorwaarden"

*** het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar (100 kwartalen) van het rentepercentage dat door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige lineaire leningen, afgerond op 2 decimalen.

**** bedrag bij aanvang. Jaarlijkse indexatie (verhoging) met 2% is vervolgens van toepassing.

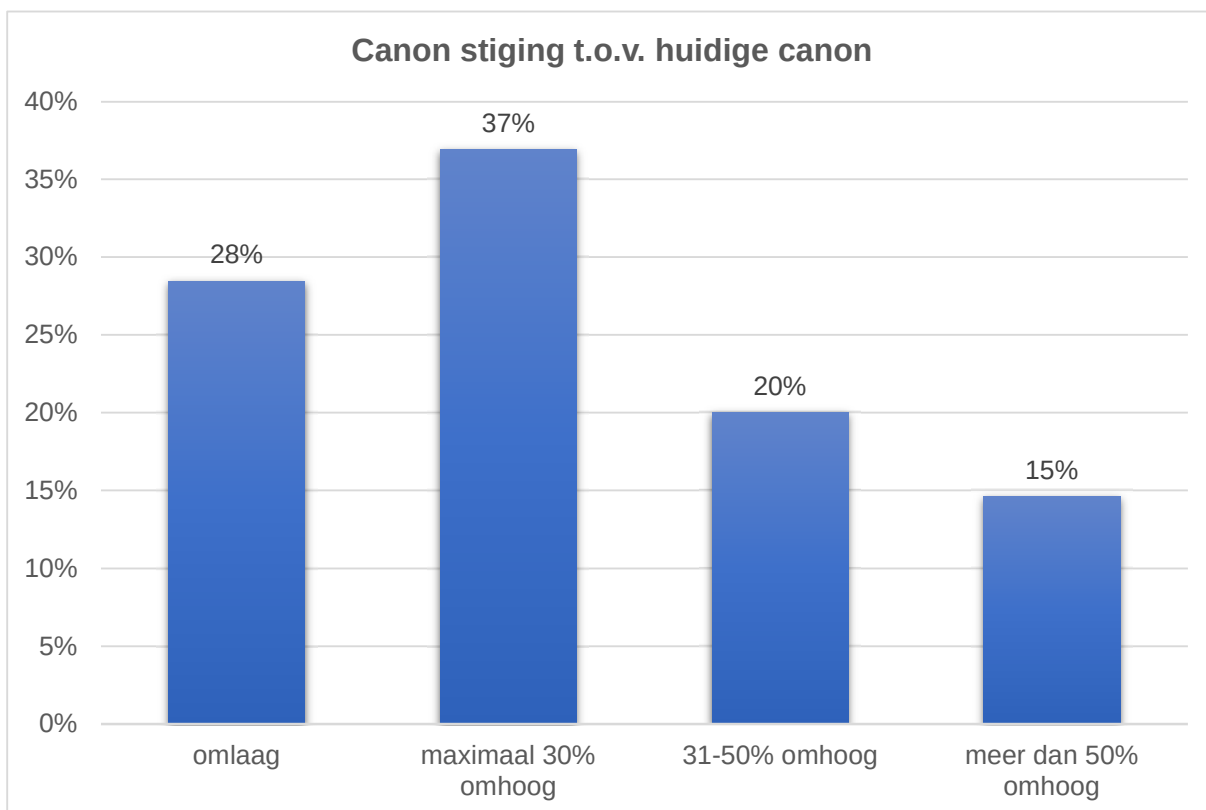
In deze (model)berekening moet in 2026 twee keer dezelfde WOZ-waarde worden ingevuld (A en F) omdat in 2026 de peildata gelijk zijn, maar in de toekomst zullen de peildata en daarmee de bedragen van elkaar verschillen:

- WOZ-waarde met peildatum (A) is afhankelijk van datum EET (peildatum is 2 jaar voorafgaand aan EET). In het voorbeeld is er vanuit gegaan dat de herziening op dit moment plaats zal vinden, dan is dus de peildatum 1 januari 2024. Als de herziening volgend jaar zal plaatsvinden, dan is in dat geval de peildatum 1 januari 2025.
- WOZ-waarde met peildatum (F) is op grond van de motie M460 een vaste peildatum. De maximale (fictieve) grondwaarde wordt namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de grondquotetabel 2026.

C. Toelichting tabel impactanalyse

In de tabel zijn 133 erfpachtrechten opgenomen. Voor een drietal is er geen WOZ-waarde beschikbaar via het WOZ-waardeloket.nl omdat het om bedrijfsmatige woningen gaat. Als de laatste kolom "*stijging / daling (huidig t.o.v. NW)*" in een overzicht wordt gezet en vervolgens in een grafiek geeft dit op dit moment het volgende beeld.

canon omlaag	37	28%
canon maximaal 30% omhoog	48	37%
canon 31-50% omhoog	26	20%
canon meer dan 50% omhoog	19	15%
	130	



WOZ_1-1-2024	GRW_1-1-2024	Canon_huidig (jaar)	Canon_huidig (maand)	Canon_huidig (jaar) +30%	Canon_huidig (maand) +30%	Maandelijkse stijging bij +30%	Canon NW (jaar)	Canon NW (maand)	Verschil NW en huidige canon (jaar)	Verschil NW en huidige canon (maand)	meerdere tov de verwachting van +30%	stijging / daling (huidig t.o.v. NW)
€ 436.000,00	€ 125.568,00	€ 2.055,47	€ 171,29	€ 2.672,11	€ 222,68	€ 51,39	€ 2.810,78	€ 234,23	€ 755,31	€ 62,94	€ 11,56	37%
€ 449.000,00	€ 129.312,00	€ 2.525,40	€ 210,45	€ 3.283,02	€ 273,59	€ 63,14	€ 2.894,59	€ 241,22	€ 369,19	€ 30,77	€ -32,37	15%
€ 545.000,00	€ 170.040,00	€ 2.092,05	€ 174,34	€ 2.719,67	€ 226,64	€ 52,30	€ 3.806,26	€ 317,19	€ 1.714,21	€ 142,85	€ 90,55	82%
€ 571.000,00	€ 178.152,00	€ 2.496,49	€ 208,04	€ 3.245,44	€ 270,45	€ 62,41	€ 3.987,84	€ 332,32	€ 1.491,35	€ 124,28	€ 61,87	60%
€ 580.000,00	€ 180.960,00	€ 2.849,53	€ 237,46	€ 3.704,39	€ 308,70	€ 71,24	€ 4.050,70	€ 337,56	€ 1.201,17	€ 100,10	€ 28,86	42%
€ 630.000,00	€ 197.820,00	€ 2.928,74	€ 244,06	€ 3.807,36	€ 317,28	€ 73,22	€ 4.428,10	€ 369,01	€ 1.499,36	€ 124,95	€ 51,73	51%
€ 484.000,00	€ 145.200,00	€ 1.326,18	€ 110,52	€ 1.724,03	€ 143,67	€ 33,15	€ 3.250,23	€ 270,85	€ 1.924,05	€ 160,34	€ 127,18	145%
€ 501.000,00	€ 150.300,00	€ 3.232,74	€ 269,40	€ 4.202,56	€ 350,21	€ 80,82	€ 3.364,39	€ 280,37	€ 131,65	€ 10,97	€ -69,85	4%
€ 557.000,00	€ 173.784,00	€ 3.060,94	€ 255,08	€ 3.979,22	€ 331,60	€ 76,52	€ 3.890,07	€ 324,17	€ 829,13	€ 69,09	€ -7,43	27%
€ 589.000,00	€ 183.768,00	€ 2.305,24	€ 192,10	€ 2.996,81	€ 249,73	€ 57,63	€ 4.113,56	€ 342,80	€ 1.808,32	€ 150,69	€ 93,06	78%
€ 592.000,00	€ 184.704,00	€ 2.305,24	€ 192,10	€ 2.996,81	€ 249,73	€ 57,63	€ 4.134,51	€ 344,54	€ 1.829,27	€ 152,44	€ 94,81	79%
€ 309.000,00	€ 40.788,00	€ 1.366,57	€ 113,88	€ 1.776,54	€ 148,05	€ 34,16	€ 913,02	€ 76,09	€ -453,55	€ -37,80	€ -71,96	-33%
€ 330.000,00	€ 56.760,00	€ 1.561,77	€ 130,15	€ 2.030,30	€ 169,19	€ 39,04	€ 1.270,54	€ 105,88	€ -291,23	€ -24,27	€ -63,31	-19%
€ 378.000,00	€ 74.466,00	€ 1.332,18	€ 111,02	€ 1.731,83	€ 144,32	€ 33,30	€ 1.666,88	€ 138,91	€ 334,70	€ 27,89	€ -5,41	25%
€ 381.000,00	€ 75.057,00	€ 1.952,23	€ 162,69	€ 2.537,90	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.680,11	€ 140,01	€ -272,12	€ -22,68	€ -71,48	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 383.000,00	€ 75.451,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.688,93	€ 140,74	€ -68,09	€ -5,67	€ -49,60	-4%
€ 383.000,00	€ 75.451,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.688,93	€ 140,74	€ -68,09	€ -5,67	€ -49,60	-4%
€ 383.000,00	€ 75.451,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.688,93	€ 140,74	€ -68,09	€ -5,67	€ -49,60	-4%
€ 385.000,00	€ 75.845,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.697,75	€ 141,48	€ 365,55	€ 30,46	€ -2,84	27%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,18	€ 111,02	€ 1.731,83	€ 144,32	€ 33,30	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,90	€ 35,24	€ 1,94	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,18	€ 111,02	€ 1.731,83	€ 144,32	€ 33,30	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,90	€ 35,24	€ 1,94	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,88	€ 35,24	€ 1,93	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,88	€ 35,24	€ 1,93	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.372,03	€ 114,34	€ 1.783,64	€ 148,64	€ 34,30	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 383,05	€ 31,92	€ -2,38	28%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 227,65	€ 18,97	€ -19,21	15%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 227,65	€ 18,97	€ -19,21	15%
€ 402.000,00	€ 79.194,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.772,72	€ 147,73	€ 440,52	€ 36,71	€ 3,40	33%
€ 403.000,00	€ 79.391,00	€ 1.387,64	€ 115,64	€ 1.803,93	€ 150,33	€ 34,69	€ 1.777,13	€ 148,09	€ 389,49	€ 32,46	€ -2,23	28%
€ 403.000,00	€ 79.391,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.777,13	€ 148,09	€ 249,70	€ 20,81	€ -17,38	16%
€ 405.000,00	€ 79.785,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.785,95	€ 148,83	€ 258,52	€ 21,54	€ -16,64	17%
€ 406.000,00	€ 79.982,00	€ 1.952,23	€ 162,69	€ 2.537,90	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.790,36	€ 149,20	€ -161,87	€ -13,49	€ -62,29	-8%
€ 410.000,00	€ 80.770,00	€ 1.350,16	€ 112,51	€ 1.755,21	€ 146,27	€ 33,75	€ 1.808,00	€ 150,67	€ 457,84	€ 38,15	€ 4,40	34%
€ 410.000,00	€ 80.770,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.808,00	€ 150,67	€ 50,98	€ 4,25	€ -39,68	3%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.475,11	€ 122,93	€ 1.917,64	€ 159,80	€ 36,88	€ 1.834,46	€ 152,87	€ 359,35	€ 29,95	€ -6,93	24%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.614,89	€ 134,57	€ 2.099,36	€ 174,95	€ 40,37	€ 1.834,46	€ 152,87	€ 219,57	€ 18,30	€ -22,07	14%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.614,89	€ 134,57	€ 2.099,36	€ 174,95	€ 40,37	€ 1.834,46	€ 152,87	€ 219,57	€ 18,30	€ -22,07	14%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 1.834,46	€ 152,87	€ -24,84	€ -2,07	€ -48,55	-1%
€ 420.000,00	€ 82.740,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.852,09	€ 154,34	€ 324,66	€ 27,06	€ -11,13	21%
€ 436.000,00	€ 91.560,00	€ 1.475,11	€ 122,93	€ 1.917,64	€ 159,80	€ 36,88	€ 2.049,53	€ 170,79	€ 574,42	€ 47,87	€ 10,99	39%
€ 438.000,00	€ 91.980,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.058,93	€ 171,58	€ 199,63	€ 16,64	€ -29,85	11%
€ 465.000,00	€ 97.650,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.185,85	€ 182,15	€ 326,55	€ 27,21	€ -19,27	18%
€ 469.000,00	€ 98.490,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.204,65	€ 183,72	€ 345,35	€ 28,78	€ -17,70	19%
€ 522.000,00	€ 110.142,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.465,47	€ 205,46	€ 606,17	€ 50,51	€ 4,03	33%
€ 760.000,00	€ 243.960,00	€ 4.773,60	€ 397,80	€ 6.205,68	€ 517,14	€ 119,34	€ 5.460,92	€ 455,08	€ 687,32	€ 57,28	€ -62,06	14%
€ 764.000,00	€ 245.244,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 5.489,67	€ 457,47	€ 1.389,98	€ 115,83	€ 13,34	34%

D. Tabel impactanalyse

WOZ_1-1-2024	GRW_1-1-2024	Canon_huidig (jaar)	Canon_huidig (maand)	Canon_huidig (jaar) +30%	Canon_huidig (maand) +30%	Maandelijkse stijging bij +30%	Canon NW (jaar)	Canon NW (maand)	Verschil NW en huidige canon (jaar)	Verschil NW en huidige canon (maand)	meerdere tov de verwachting van +30%	stijging / daling (huidig t.o.v. NW)
€ 772.000,00	€ 247.812,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 5.547,15	€ 462,26	€ 1.447,46	€ 120,62	€ 18,13	35%
€ 773.000,00	€ 248.133,00	€ 4.458,91	€ 371,58	€ 5.796,58	€ 483,05	€ 111,47	€ 5.554,34	€ 462,86	€ 1.095,43	€ 91,29	€ -20,19	25%
€ 788.000,00	€ 252.948,00	€ 4.158,27	€ 346,52	€ 5.405,75	€ 450,48	€ 103,96	€ 5.662,12	€ 471,84	€ 1.503,85	€ 125,32	€ 21,36	36%
€ 798.000,00	€ 256.158,00	€ 4.759,53	€ 396,63	€ 6.187,39	€ 515,62	€ 118,99	€ 5.733,97	€ 477,83	€ 974,44	€ 81,20	€ -37,78	20%
€ 800.000,00	€ 256.800,00	€ 4.490,14	€ 374,18	€ 5.837,18	€ 486,43	€ 112,25	€ 5.748,34	€ 479,03	€ 1.258,20	€ 104,85	€ -7,40	28%
€ 817.000,00	€ 262.257,00	€ 4.392,52	€ 366,04	€ 5.710,28	€ 475,86	€ 109,81	€ 5.870,49	€ 489,21	€ 1.477,97	€ 123,16	€ 13,35	34%
€ 818.000,00	€ 262.578,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 5.877,68	€ 489,81	€ 1.777,99	€ 148,17	€ 45,67	43%
€ 819.000,00	€ 262.899,00	€ 4.158,27	€ 346,52	€ 5.405,75	€ 450,48	€ 103,96	€ 5.884,86	€ 490,41	€ 1.726,59	€ 143,88	€ 39,93	42%
€ 836.000,00	€ 268.356,00	€ 4.468,68	€ 372,39	€ 5.809,28	€ 484,11	€ 111,72	€ 6.007,02	€ 500,59	€ 1.538,34	€ 128,20	€ 16,48	34%
€ 845.000,00	€ 271.245,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.071,69	€ 505,97	€ 2.167,23	€ 180,60	€ 82,99	56%
€ 845.000,00	€ 271.245,00	€ 4.861,06	€ 405,09	€ 6.319,38	€ 526,61	€ 121,53	€ 6.071,69	€ 505,97	€ 1.210,63	€ 100,89	€ -20,64	25%
€ 848.000,00	€ 272.208,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.093,24	€ 507,77	€ 2.188,78	€ 182,40	€ 84,79	56%
€ 849.000,00	€ 272.529,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.100,43	€ 508,37	€ 2.195,97	€ 183,00	€ 85,39	56%
€ 854.000,00	€ 274.134,00	€ 6.442,38	€ 536,87	€ 8.375,09	€ 697,92	€ 161,06	€ 6.136,35	€ 511,36	€ -306,03	€ -25,50	€ -186,56	-5%
€ 856.000,00	€ 274.776,00	€ 5.368,65	€ 447,39	€ 6.979,25	€ 581,60	€ 134,22	€ 6.150,73	€ 512,56	€ 782,08	€ 65,17	€ -69,04	15%
€ 856.000,00	€ 274.776,00	€ 5.934,79	€ 494,57	€ 7.715,23	€ 642,94	€ 148,37	€ 6.150,73	€ 512,56	€ 215,94	€ 18,00	€ -130,37	4%
€ 864.000,00	€ 277.344,00	€ 4.392,52	€ 366,04	€ 5.710,28	€ 475,86	€ 109,81	€ 6.208,21	€ 517,35	€ 1.815,69	€ 151,31	€ 41,49	41%
€ 867.000,00	€ 278.307,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.229,77	€ 519,15	€ 2.325,31	€ 193,78	€ 96,16	60%
€ 869.000,00	€ 278.949,00	€ 4.451,08	€ 370,92	€ 5.786,40	€ 482,20	€ 111,28	€ 6.244,14	€ 520,35	€ 1.793,06	€ 149,42	€ 38,14	40%
€ 873.000,00	€ 280.233,00	€ 4.451,08	€ 370,92	€ 5.786,40	€ 482,20	€ 111,28	€ 6.272,88	€ 522,74	€ 1.821,80	€ 151,82	€ 40,54	41%
€ 874.000,00	€ 280.554,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.280,06	€ 523,34	€ 2.375,60	€ 197,97	€ 100,36	61%
€ 890.000,00	€ 285.690,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 6.395,03	€ 532,92	€ 2.295,34	€ 191,28	€ 88,79	56%
€ 896.000,00	€ 287.616,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.438,14	€ 536,51	€ 2.533,68	€ 211,14	€ 113,53	65%
€ 896.000,00	€ 287.616,00	€ 6.450,97	€ 537,58	€ 8.386,26	€ 698,86	€ 161,27	€ 6.438,14	€ 536,51	€ -12,83	€ -1,07	€ -162,34	0%
€ 897.000,00	€ 287.937,00	€ 6.637,58	€ 553,13	€ 8.628,85	€ 719,07	€ 165,94	€ 6.445,33	€ 537,11	€ -192,25	€ -16,02	€ -181,96	-3%
€ 913.000,00	€ 304.029,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.805,54	€ 567,13	€ 2.901,08	€ 241,76	€ 144,15	74%
€ 921.000,00	€ 306.693,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.865,17	€ 572,10	€ 2.960,71	€ 246,73	€ 149,11	76%
€ 927.000,00	€ 308.691,00	€ 6.067,54	€ 505,63	€ 7.887,80	€ 657,32	€ 151,69	€ 6.909,90	€ 575,83	€ 842,36	€ 70,20	€ -81,49	14%
€ 937.000,00	€ 312.021,00	€ 4.490,14	€ 374,18	€ 5.837,18	€ 486,43	€ 112,25	€ 6.984,44	€ 582,04	€ 2.494,30	€ 207,86	€ 95,60	56%
€ 939.000,00	€ 312.687,00	€ 5.589,63	€ 465,80	€ 7.266,52	€ 605,54	€ 139,74	€ 6.999,34	€ 583,28	€ 1.409,71	€ 117,48	€ -22,26	25%
€ 945.000,00	€ 314.685,00	€ 6.637,58	€ 553,13	€ 8.628,85	€ 719,07	€ 165,94	€ 7.044,07	€ 587,01	€ 406,49	€ 33,87	€ -132,07	6%
€ 965.000,00	€ 321.345,00	€ 7.164,70	€ 597,06	€ 9.314,11	€ 776,18	€ 179,12	€ 7.193,15	€ 599,43	€ 28,45	€ 2,37	€ -176,75	0%
€ 981.000,00	€ 326.673,00	€ 5.368,65	€ 447,39	€ 6.979,25	€ 581,60	€ 134,22	€ 7.312,41	€ 609,37	€ 1.943,76	€ 161,98	€ 27,76	36%
€ 1.134.000,00	€ 377.622,00	€ 7.291,11	€ 607,59	€ 9.478,44	€ 789,87	€ 182,28	€ 8.452,88	€ 704,41	€ 1.161,77	€ 96,81	€ -85,46	16%
€ 370.000,00	€ 99.160,00	€ 1.101,71	€ 91,81	€ 1.432,22	€ 119,35	€ 27,54	€ 2.219,65	€ 184,97	€ 1.117,94	€ 93,16	€ 65,62	101%
€ 288.000,00	€ 38.016,00	€ 973,34	€ 81,11	€ 1.265,34	€ 105,45	€ 24,33	€ 850,97	€ 70,91	€ -122,37	€ -10,20	€ -34,53	-13%
€ 292.000,00	€ 38.544,00	€ 973,34	€ 81,11	€ 1.265,34	€ 105,45	€ 24,33	€ 862,79	€ 71,90	€ -110,55	€ -9,21	€ -33,55	-11%
€ 292.000,00	€ 38.544,00	€ 995,83	€ 82,99	€ 1.294,58	€ 107,88	€ 24,90	€ 862,79	€ 71,90	€ -133,04	€ -11,09	€ -35,98	-13%
€ 299.000,00	€ 39.468,00	€ 1.427,33	€ 118,94	€ 1.855,53	€ 154,63	€ 35,68	€ 883,47	€ 73,62	€ -543,86	€ -45,32	€ -81,00	-38%
€ 315.000,00	€ 41.580,00	€ 1.267,00	€ 105,58	€ 1.647,10	€ 137,26	€ 31,68	€ 930,75	€ 77,56	€ -336,25	€ -28,02	€ -59,70	-27%
€ 332.000,00	€ 57.104,00	€ 1.080,02	€ 90,00	€ 1.404,03	€ 117,00	€ 27,00	€ 1.278,24	€ 106,52	€ 198,22	€ 16,52	€ -10,48	18%
€ 332.000,00	€ 57.104,00	€ 1.080,02	€ 90,00	€ 1.404,03	€ 117,00	€ 27,00	€ 1.278,24	€ 106,52	€ 198,22	€ 16,52	€ -10,48	18%
€ 354.000,00	€ 60.888,00	€ 1.225,24	€ 102,10	€ 1.592,81	€ 132,73	€ 30,63	€ 1.362,95	€ 113,58	€ 137,71	€ 11,48	€ -19,16	11%
€ 359.000,00	€ 61.748,00	€ 1.322,53	€ 110,21	€ 1.719,29	€ 143,27	€ 33,06	€ 1.382,20	€ 115,18	€ 59,67	€ 4,97	€ -28,09	5%
€ 359.000,00	€ 61.748,00	€ 1.427,33	€ 118,94	€ 1.855,53	€ 154,63	€ 35,68	€ 1.382,20	€ 115,18	€ -45,13	€ -3,76	€ -39,44	-3%
€ 371.000,00	€ 73.087,00	€ 1.389,90	€ 115,83	€ 1.806,87	€ 150,57	€ 34,75	€ 1.636,02	€ 136,34	€ 246,12	€ 20,51	€ -14,24	18%
€ 378.000,00	€ 74.466,00	€ 1.490,00	€ 124,17	€ 1.937,00	€ 161,42	€ 37,25	€ 1.666,88	€ 138,91	€ 176,88	€ 14,74	€ -22,51	12%
€ 389.000,00	€ 76.633,00	€ 1.599,92	€ 133,33	€ 2.079,90	€ 173,32	€ 40,00	€ 1.715,39	€ 142,95	€ 115,47	€ 9,62	€ -30,38	7%
€ 424.000,00	€ 83.528,00	€ 1.675,14	€ 139,60	€ 2.177,68	€ 181,47	€ 41,88	€ 1.869,73	€ 155,81	€ 194,59	€ 16,22	€ -25,66	12%
€ 442.000,00	€ 92.820,00	€ 1.705,93	€ 142,16	€ 2.217,71	€ 184,81	€ 42,65	€ 2.077,73	€ 173,14	€ 371,80	€ 30,98	€ -11,66	22%
€ 359.000,00	€ 96.212,00	€ 1.599,78	€ 133,32	€ 2.079,71	€ 173,31	€ 39,99	€ 2.153,66	€ 179,47	€ 553,88	€ 46,16	€ 6,16	35%
€ 223.000,00	€ 29.436,00	€ 1.155,59	€ 96,30	€ 1.502,27	€ 125,19	€ 28,89	€ 658,91	€ 54,91	€ -496,68	€ -41,39	€ -70,28	-43%

WOZ_1-1-2024	GRW_1-1-2024	Canon_huidig (jaar)	Canon_huidig (maand)	Canon_huidig (jaar) +30%	Canon_huidig (maand) +30%	Maandelijkse stijging bij +30%	Canon NW (jaar)	Canon NW (maand)	Verschil NW en huidige canon (jaar)	Verschil NW en huidige canon (maand)	meerdere tov de verwachting van +30%	stijging / daling (huidig t.o.v. NW)
€ 223.000,00	€ 29.436,00	€ 1.155,59	€ 96,30	€ 1.502,27	€ 125,19	€ 28,89	€ 658,91	€ 54,91	€ -496,68	€ -41,39	€ -70,28	-43%
€ 232.000,00	€ 30.624,00	€ 1.155,59	€ 96,30	€ 1.502,27	€ 125,19	€ 28,89	€ 685,50	€ 57,13	€ -470,09	€ -39,17	€ -68,06	-41%
€ 276.000,00	€ 36.432,00	€ 800,85	€ 66,74	€ 1.041,11	€ 86,76	€ 20,02	€ 815,51	€ 67,96	€ 14,66	€ 1,22	€ -18,80	2%
€ 293.000,00	€ 38.676,00	€ 797,60	€ 66,47	€ 1.036,88	€ 86,41	€ 19,94	€ 865,74	€ 72,15	€ 68,14	€ 5,68	€ -14,26	9%
€ 300.000,00	€ 39.600,00	€ 1.187,90	€ 98,99	€ 1.544,27	€ 128,69	€ 29,70	€ 886,43	€ 73,87	€ -301,47	€ -25,12	€ -54,82	-25%
€ 306.000,00	€ 40.392,00	€ 1.063,00	€ 88,58	€ 1.381,90	€ 115,16	€ 26,58	€ 904,16	€ 75,35	€ -158,84	€ -13,24	€ -39,81	-15%
€ 325.000,00	€ 42.900,00	€ 1.266,35	€ 105,53	€ 1.646,26	€ 137,19	€ 31,66	€ 960,30	€ 80,03	€ -306,05	€ -25,50	€ -57,16	-24%
€ 325.000,00	€ 42.900,00	€ 1.266,35	€ 105,53	€ 1.646,26	€ 137,19	€ 31,66	€ 960,30	€ 80,03	€ -306,05	€ -25,50	€ -57,16	-24%
€ 346.000,00	€ 59.512,00	€ 1.388,70	€ 115,73	€ 1.805,31	€ 150,44	€ 34,72	€ 1.332,15	€ 111,01	€ -56,55	€ -4,71	€ -39,43	-4%
€ 357.000,00	€ 61.404,00	€ 1.491,55	€ 124,30	€ 1.939,02	€ 161,58	€ 37,29	€ 1.374,50	€ 114,54	€ -117,05	€ -9,75	€ -47,04	-8%
€ 357.000,00	€ 61.404,00	€ 1.491,55	€ 124,30	€ 1.939,02	€ 161,58	€ 37,29	€ 1.374,50	€ 114,54	€ -117,05	€ -9,75	€ -47,04	-8%
€ 357.000,00	€ 61.404,00	€ 1.491,55	€ 124,30	€ 1.939,02	€ 161,58	€ 37,29	€ 1.374,50	€ 114,54	€ -117,05	€ -9,75	€ -47,04	-8%
€ 399.000,00	€ 78.603,00	€ 1.369,30	€ 114,11	€ 1.780,09	€ 148,34	€ 34,23	€ 1.759,49	€ 146,62	€ 390,19	€ 32,52	€ -1,72	28%
onbekend		€ 2.578,57	€ 214,88	€ 3.352,14	€ 279,35	€ 64,46						
onbekend		€ 2.413,73	€ 201,14	€ 3.137,85	€ 261,49	€ 60,34						
€ 293.000,00	€ 38.676,00	€ 1.187,96	€ 99,00	€ 1.544,35	€ 128,70	€ 29,70	€ 865,74	€ 72,15	€ -322,22	€ -26,85	€ -56,55	-27%
€ 522.000,00	€ 156.600,00	€ 2.613,46	€ 217,79	€ 3.397,50	€ 283,12	€ 65,34	€ 3.505,41	€ 292,12	€ 891,95	€ 74,33	€ 8,99	34%
€ 555.000,00	€ 173.160,00	€ 3.114,24	€ 259,52	€ 4.048,51	€ 337,38	€ 77,86	€ 3.876,10	€ 323,01	€ 171,86	€ 63,49	€ -14,37	24%
€ 559.000,00	€ 174.408,00	€ 3.114,24	€ 259,52	€ 4.048,51	€ 337,38	€ 77,86	€ 3.904,04	€ 325,34	€ 789,80	€ 65,82	€ -12,04	25%
€ 595.000,00	€ 185.640,00	€ 2.724,96	€ 227,08	€ 3.542,45	€ 295,20	€ 68,12	€ 4.155,46	€ 346,29	€ 1.430,50	€ 119,21	€ 51,08	52%
onbekend		€ 4.397,45	€ 366,45	€ 5.716,69	€ 476,39	€ 109,94						
€ 429.000,00	€ 123.552,00	€ 2.208,59	€ 184,05	€ 2.871,17	€ 239,26	€ 55,21	€ 2.765,65	€ 230,47	€ 557,06	€ 46,42	€ -8,79	25%
€ 456.000,00	€ 131.328,00	€ 2.585,40	€ 215,45	€ 3.361,02	€ 280,09	€ 64,64	€ 2.939,71	€ 244,98	€ 534,31	€ 29,53	€ -35,11	14%
€ 495.000,00	€ 148.500,00	€ 2.297,42	€ 191,45	€ 2.986,65	€ 248,89	€ 57,44	€ 3.324,10	€ 277,01	€ 1.026,68	€ 85,56	€ 28,12	45%
€ 730.000,00	€ 173.740,00	€ 2.915,91	€ 242,99	€ 3.790,68	€ 315,89	€ 72,90	€ 3.889,08	€ 324,09	€ 973,17	€ 81,10	€ 8,20	33%
€ 503.000,00	€ 105.630,00	€ 1.443,42	€ 120,29	€ 1.876,45	€ 156,37	€ 36,09	€ 2.364,48	€ 197,04	€ 921,06	€ 76,76	€ 40,67	64%
€ 713.000,00	€ 226.021,00	€ 5.968,13	€ 497,34	€ 7.758,57	€ 646,55	€ 149,20	€ 5.059,37	€ 421,61	€ -908,76	€ -75,73	€ -224,93	-15%
€ 403.000,00	€ 79.391,00	€ 1.489,95	€ 124,16	€ 1.936,94	€ 161,41	€ 37,25	€ 1.777,13	€ 148,09	€ 287,18	€ 23,93	€ -13,32	19%
133												

E. Rekenvoorbeeld SEBU (inclusief reactie college)

Rekenmodel herziening AB74-2026 v6.0

SEBU heeft onderstaande berekening rond gestuurd (*excelbestand; Rekenmodel herziening AB74-2026 v6.0*), met daarin ook opgenomen de volgens SEBU 'foutieve' berekening van de gemeente. Deze gemeentelijke berekening was onderdeel van de technische sessie op 25 juni 2026. Hierin zitten geen onjuistheden.

SEBU begint met een vergelijking van twee verschillende WOZ-waardes, namelijk:

- een voorbeeld van de SEBU met een WOZ-waarde van EUR 860.000;
- daar tegenover de cijfers van de gemeente met een WOZ-waarde van EUR 800.000.

Door verschillende WOZ-waardes met elkaar te vergelijken, is het juist dat daar ook verschillende resultaten uit komen. SEBU stelt dat de gemeente zou komen tot een 'te lage' canon, dat is onjuist. Zoals onderstaande afbeelding uit de berekening van SEBU laat zien, komt SEBU hoger uit omdat er verschillende WOZ-waardes met elkaar worden vergeleken. Daarnaast gaat de berekening van de SEBU ook uit van verschillende data namelijk 1 januari 2027 in plaats van 1 juli 2026. Tijdens de technische sessie is uitgegaan van 1 april 2026 omdat er namelijk nog twee variabelen zijn die van invloed zijn op de uiteindelijke canonberekening bij het einde van een erfpachttijdvak: de grondwaarde en het canonpercentage. De grondwaarde kan nog lager uitvallen en het canonpercentage kan nog licht stijgen of dalen.

Beschrijving	Rekenmodel - volgens herziening AB74 (2026) + max 3% per jaar	Voorbeeld gemeente(met fout in EET)
		Uit technische sessie juni 2026
	Pas de oranje velden om een nieuwe scenario te berekenen	
	Als je meerdere scenarios wil doorrekenen kopieer deze kolom dan naar een andere kolom en pas de referenties in de grafiek naar de	
e-mail adres		
Voorbeeld		
Algemene voorwaarden	AV74	AV74
WOZ 2024	860.000	800.000
Woning type	EGW	EGW
Grondquote 2024	32,1%	32%
fixtieve WOZ stijging per jaar vanaf 2024	3%	3%
Jaar einde tijdvak	2027	2026,5
fictieve WOZ einde tijdvak	939.745	861.357
Voorbeeld einde tijdvak	2027	2026,5
fictieve WOZ	939.745	800.000
Grondquote	32,1%	32%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	301.658	276.496
Indexatie factor	1,00	1,00
Geïndexeerde grondwaarde	301.658	276.496
Depreciatie	10%	10%
Grondwaarde bij herziening	271.492	248.846
Basisgrondslag	3,23%	3,23%
Inflatiecorrectie	2,00%	2,00%
Kostenrisico-opslag	1,10%	1,10%
Canonpercentage	2,33%	2,33%
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2026,5
Afkoopsom	271.492	248.846
Canon	6.326	5.798
factor tov huidige canon	162%	

Afbeelding: Rekenmodel SEBU waarbij de middelste kolom de berekeningsmethodiek van SEBU is en de rechter kolom de (juiste) berekeningsmethodiek van de gemeente.

Aan het einde van deze paragraaf is de berekening opgenomen bij gelijke WOZ-waardes. Indien de nieuwe canon nu wordt uitgebracht, is te zien dat de berekening van de gemeente tot lagere bedragen komt dan die van SEBU.

Gegevens

Nadere inspectie van de berekening van de SEBU maakt duidelijk dat er gebruik wordt gemaakt van de grondquotetabel 2025 in plaats van de grondquotetabel 2026 voor de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024. Hierdoor kan het in de berekening van de SEBU voorkomen dat een erfpachter een te hoge grondquote krijgt en daarmee een hogere grondwaarde.

De grondquotetabel wordt namelijk jaarlijks aangepast (geïndexeerd) om te voorkomen dat door een jaarlijkse stijging van de WOZ-waarde er een hogere grondquote van toepassing wordt. Het gebruik van de juiste grondquotetabel in combinatie met de WOZ-waarde is dus van belang. Voor 2026 wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de grondquotetabel 2026 om zo te komen tot de grondwaarde per 1 januari 2024.

Rekenmodel SEBU

Grondquotetabel

SEBU gaat uit van de WOZ-waarde per 1 januari 2024 en aan de hand van de grondquotetabel 2025 (i.p.v. 2026) volgt daaruit dan de grondquote. Vervolgens indexeert SEBU de WOZ-waarde naar 2027 en gebruikt zij de grondquote van voor de indexatie. Deze grondquote kent echter een peildatum van 2025. Het is begrijpelijk dat SEBU deze werkwijze gebruikt omdat motie [M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'](#) zo kan worden uitgelegd. Maar voor een juiste werkwijze kunnen alleen cijfers met dezelfde peildatum met elkaar worden gebruikt. Voor de WOZ-waarde 2024 moet dus worden uitgegaan van de grondquotetabel 2026, want die is gekoppeld aan de WOZ-waarde 2024.

In de gemeentelijke berekening is dit opgelost door aan de hand van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 eerst de grondwaarde per 1 januari 2024 te bepalen en pas daarna te indexeren naar heden met 3%. Door deze werkwijze te gebruiken, komt de gemeentelijke berekening per dit moment lager uit dan die van de SEBU. Ter verduidelijking en vergelijking met bovenstaande berekening van de SEBU, zijn de cijfers van het model van de gemeente hieronder ingevoegd. Waarbij in beide berekeningen wordt uitgegaan van dezelfde WOZ-waarde 2024.

Indexatie factor

SEBU geeft in haar model voor de berekening aan dat de gemeente een indexatie van 6% gebruikt. Dit percentage is waarschijnlijk gedestilleerd uit cijfers. 6% is namelijk geen indexatie die de gemeente standaard gebruikt bij de bepaling van de grondwaarde en vervolgens de canon. Dit betreft aldus een puur fictief getal in de berekening van SEBU. Als hier een factor wordt ingevuld ontstaat er een niet realistisch beeld van de uitkomst. SEBU heeft dit deel (h)erkend door op 1 juli 2026 een nieuwe versie van de berekening rond te sturen (V6.0).

Factor t.o.v. huidige canon

Hier maakt de SEBU een denkfout. Hier zou gekozen moeten worden voor OF een factor OF een percentage. In het voorbeeld is een huidige canon gebruikt van EUR 3.900 en een nieuwe canon van EUR 6.326 dat betreft een factor 1,62, m.a.w. huidige canon +62%, waarvan 30% al in de verwachting zat. Door op deze manier de cijfers te presenteren, speelt SEBU met de weergave van de cijfers. De werkelijke canon als de gemeente deze op dit moment zou vaststellen is EUR 6.179,22 in plaats van EUR 6.326. Een verschil van ca. EUR 150 (≈ EUR 12,50/mnd).

Verschillen herziening en CRE2017 introductie

Onder de CRE 2017 gold een voordelige introductieperiode. Erpachters die in die periode hebben geconverteerd kregen een voordeel ten opzichte van erpachters die later (tot de dag van vandaag) converteren. Een vergelijking van huidige cijfers met oude(re) cijfers laat slechts de factor tijd zien.

Bevriezing afkoopsom

SEBU gaat in haar berekening van de conversiewaarde op basis van [motie M461 'Bevries de conversieregeling! \(III\)'](#) uit van een datum van 17 september 2025. Dit moet de datum 17 juli 2025 zijn omdat dat de datum van de raadsvergadering was.

Voor de berekening van de conversiewaarde maakt SEBU daarnaast gebruik van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 met een index van 1% om zo te komen tot een WOZ-waarde per 1 januari 2025. Dat is dus onjuist. Conform de CRE 2017 en motie M461 zou dit de afkoopsom per 17 juli 2025 moet zijn op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2023 en de grondquotetabel 2025. Doordat SEBU deze methode gebruikt is de 'afkoopsom SEBU' fors hoger dan die van de gemeente. In het voorbeeld gaat het om een verschil van ruim EUR 14.000. Met deze voorbeelden wekt SEBU onjuiste (negatieve) verwachtingen bij erfpachters. Het college merkt dat hierdoor ten onrechte onrust ontstaat onder erfpachters. Ook om die reden streeft het college naar een spoedige afwikkeling van de besluitvorming, zodat de gemeente de erfpachters zelf op korte termijn zelf kan informeren waarbij een correct beeld wordt geschetst.

Berekening SEBU

Algemene voorwaarden	AV74
WOZ 2024	860.000
Woning type	EGW
Grondquote 2024	32,1%
fictieve WOZ stijging per jaar vanaf 2024	3%
Jaar einde tijdvak	2027
fictieve WOZ einde tijdvak	939.745
Voorbeeld einde tijdvak	2027
fictieve WOZ	939.745
Grondquote	32,1%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	301.658
Indexatie factor	1,00
Geïndexeerde grondwaarde	301.658
Depreciatie	10%
Grondwaarde bij herziening	271.492
Basisgrondslag	3,23%
Inflatiecorrectie	2,00%
Kostenrisico-opslag	1,10%
Canonpercentage	2,33%
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027
Afkoopsom	271.492
Canon	6.326
factor tov huidige canon	162%

Berekening gemeente

Bekende gegevens			
Type woning		Eengezinswoning (EGW)	
WOZ-waarde met peildatum	1 januari 2024	EUR	860.000,00
WOZ-waarde met peildatum	1 januari 2024	EUR	860.000,00

Bepaling grondwaarde

WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (A)	EUR	860.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (B)		32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (A x B = C)	EUR	276.060,00 =

Indexatie * grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
tot en met	3 augustus 2026
m.a.w.	
van 4e kwartaal 2023	123,3
tot en met 1e kwartaal 2026	152,9
Indexatie met	24,01%

Percentage om grondwaarde naar heden te brengen (D)		24,01% +
Geactualiseerde grondwaarde naar heden (C + D = E)	EUR	342.342,01 =

Bepaling fictieve grondwaarde **

WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (F)	EUR	860.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (G)		32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (F x G = H)	EUR	276.060,00 =

Indexatie ** grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
naar	1 juli 2026
Indexatie per jaar met	3%
aantal jaren	2,5

Indexatiepercentage (I)		7,67% +
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (H + I = J)	EUR	297.220,64

Maximering grondwaarde

Geactualiseerde grondwaarde (E)	EUR	342.342,01
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (J)	EUR	297.220,64
Maximering grondwaarde (E of J = K)	EUR	297.220,64
Depreciatie (L)		10% -
Gemaximeerde gedeprecieerde grondwaarde (K - L = M)	EUR	267.498,57

Bepaling canon

Gemaximeerde gedeprecieerde grondwaarde (M)	EUR	267.498,57
---	-----	------------

Canonpercentage 3e kwartaal 2026	
BNG rentepercentage ***	3,21%
minus inflatiecorrectie	2,00% -
plus kosten en risico	1,10% +
canonpercentage	2,31% =

Canonpercentage (N)		2,31% x
Canon (M x N = O)	EUR	6.179,22 =

Opname in akte		
Grondwaarde EET ***	EUR	267.498,57
Canon EET ****	EUR	6.179,22

* indexatie aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2020=100) voor de gemeente Utrecht zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), afgerond op 2 decimalen.

** op basis van Motie: Voorspelbare erfpachtvoorwaarden

*** het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar (100 kwartalen) van het rentepercentage dat door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige lineaire leningen, afgerond op 2 decimalen.

**** bedrag bij aanvang. Jaarlijkse indexatie (verhoging) met 2% is vervolgens van toepassing.