

Verslag Gesprek Gemeente Schiedam – Erfpachtbeleid 2025

Datum gesprek: Maandag 14 juli 2025

Gesprekspartner: XXXXX

Verslag opgemaakt door: XX

Datum verslag: 17 juli 2025

Inleiding

Op maandag 14 juli 2025 vond een gesprek plaats tussen ondergetekende en de heer Casper Brokerhof van de Gemeente Schiedam. Tijdens dit gesprek zijn de belangrijkste ontwikkelingen omtrent het nieuwe erfpachtbeleid besproken.

Voorafgaand aan het gesprek complimenteerde de gemeente onze VvE met het feit dat wij ruim op tijd inspelen op de aankomende wijzigingen.

Op dinsdag 15 juli 2025 heeft de gemeenteraad de beleidsnota *Erfpacht 2025* officieel vastgesteld.

Belangrijkste punten uit het gesprek

1. Nieuwe berekeningsmethode grondwaarde

De gemeente stapt af van de oude methode, waarbij de residuele grondwaarde werd berekend op basis van verkoopprijs minus bouwkosten (inclusief architect, fundering, etc.).

In het nieuwe systeem wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van de WOZ-waarde in combinatie met een nog vast te stellen ‘quote’. Deze quote zal voortkomen uit taxaties en heeft dus een empirisch karakter.

2. Afkooptermijn erfpacht

Er wordt een standaardtermijn van **10 jaar** gehanteerd voor afkoop. Voor onze situatie betekent dit dat we in **2042 kunnen afkopen tot 2052**.

3. Rekenkundige uitgangspunten

De totale WOZ-waarde per 1 januari 2024 bedraagt voor onze VvE circa € **27.740.000**.

Bij een verwachte quote van **20%** komt de berekende grondwaarde uit op € **5.548.000**.

Keuzemogelijkheden voor de VvE

Er zijn drie scenario's voor ons als VvE:

1. **Volledige aankoop van de grond**
 - Totale kosten: € 5.548.000
 - Omgerekend per appartement gemiddeld: ca. € **92.467** = € **482 per maand vanaf 1 januari aanstaande**.
 2. **Afkoop erfpacht voor 10 jaar (vanaf 2042)**
 - Rekenrente: 3,2%
 - Jaarlijkse last: € 5.548.000 x 0,032 = € 177.536
 - Totaal voor 10 jaar: € 1.775.360
 - Contante waarde (2025): € 1.295.655
 - Omgerekend per appartement per maand: **ca. € 112,50** (uitgaande van 60 appartementen, 16 jaar sparen)
 3. **Betaling via halfjaarlijkse canon vanaf 2042**
 - Verwachte gemiddelde kosten: € **1.500 per appartement per halfjaar**
-

Conclusie en aanbeveling

Hoewel de materie complex is, biedt vroegtijdige voorbereiding duidelijk financieel voordeel. Als we als VvE vanaf nu gemiddeld € **112,50 per appartement per maand reserveren**, kunnen we in 2042 de erfpacht tot 2052 afkopen. Vanaf dat moment kunnen we verder sparen voor de volgende termijn.

Bijkomend voordeel: de erfpachtbetalingen zijn fiscaal aftrekbaar, wat het netto kostenplaatje gunstiger maakt.
