



Gemeente Amsterdam

Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht

Kosten gebaseerd op de door u ingevulde gegevens

In dit document vindt u een indicatie van uw kosten voor eeuwigdurende erfpacht. De kosten zijn gebaseerd op de volgende gegevens:

Postcode:
1023ed

Huisnummer:
7

WOZ-waarde per 1-1-2014:
€ 185.000

Type woning:
Eengezinswoning

Algemene bepalingen (AB):
AB 2000

Einde huidig tijdvak:
2054

Canon huidig tijdvak:
Afgekocht: ja

Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode:
14%

Afslag vanwege erfpachtgrond:
-10%

Canonpercentage in 2017:
2.39%

Overstappremie:
-35%

Belangrijk bij het lezen van de uitkomst:

- **Bedragen in deze rekentool zijn nog niet definitief**
Bedragen worden pas definitief in de aanbidding die u van de gemeente krijgt, nadat u een overstap heeft aangevraagd in het **Overstapportaal**.
- **Aantrekkelijke overstapvoorwaarden tot 1 januari 2020**
Vraagt u uw overstap aan in 2017, 2018 of 2019, dan gelden aantrekkelijke voorwaarden. De kosten worden dan gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015 en het laagst mogelijke canonpercentage (2,39%). Daarnaast geldt een tijdelijk hogere overstappremie van 35%. Vanaf 1 januari 2020 wordt deze premie 25%.
- **Overstappen is niet verplicht**
U heeft nu voortdurende erfpacht. Hierbij worden de voorwaarden iedere 50 of 75 jaar herzien. Als u niet overstapt, wordt uw canon aan het einde van uw huidige tijdvak opnieuw berekend op basis van de dan actuele marktwaarde van uw woning. Ook dan kunt u nog ervoor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, op basis van de WOZ-waarde en het canonpercentage op dat moment.



Uw keuze: wel of niet overstappen

Niet overstappen

Uw huidige voorwaarden behouden.
Onzeker wat uw canon in het volgende tijdvak wordt.

Kosten na 2054 onbekend

Op basis van uw WOZ-waarde aan het einde van uw huidige tijdvak.

Wat betekent niet overstappen?

- Als u niet overstapt, behoudt u uw huidige voorwaarden zoals beschreven in de algemene en bijzondere bepalingen die voor uw erfpachtrecht gelden.
- Uw voorwaarden worden elke 50 of 75 herzien.
- Aan het einde van uw tijdvak wordt een nieuwe canon berekend op basis van de dan geldende WOZ-waarde en het dan geldende canonpercentage.
- U houdt altijd de mogelijkheid om op een ander moment over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (op basis van de dan geldende grondwaarde en het dan geldende canonpercentage).
- Als u in het voortdurende stelsel blijft, behoudt u het recht om de canon te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.

Wel overstappen

Direct overstappen en nu al vastleggen wat u na afloop van uw huidige tijdvak gaat betalen.

Uw canon nu al vastleggen voor straks

Tot 2020 op basis van uw WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015.

Wat betekent wel overstappen?

- U heeft direct eeuwigdurende erfpacht. De Algemene Bepalingen 2016 gelden dan voor u.
- Uw financiële afspraken zijn tot in de eeuwigheid vastgelegd.
- Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hebben dan geen invloed meer op de erfpachtkosten.
- Op het moment van overstap wordt een nieuwe canon berekend op basis van de actuele WOZ-waarde.
- U betaalt de nieuwe canon (verhoogd met de werkelijke inflatie) pas nadat uw huidige tijdvak is afgelopen.
- Tot einde tijdvak verandert er financieel niets. Behalve als u kiest voor afkoop, dan betaalt u de afkoopsom direct.
- Om te kunnen overstappen moeten de gegevens in uw akte volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie. Ook mag u geen betalingsachterstand hebben.



Kosten bij overstap in 2017, 2018 of 2019

Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit verschillende betaalformen. Kiest u voor jaarlijkse canonbetaling, dan legt u nu de canon vast voor straks. U mag ook meteen afkopen.

1. Uw jaarlijkse canon vastleggen voor straks

U betaalt deze canon pas na afloop van uw huidige tijdvak. Tot die tijd verandert er niets.

Uw canon vanaf 2054:
€ 362 per jaar (+ inflatie vanaf 2017)
(excl. notariskosten)

Deze jaarlijkse canon is gebaseerd op voorwaarden die gelden bij een overstap in 2018 en 2019.

Is overstappen interessant voor u?

Op [het Overstapportaal](#) van de Gemeente Amsterdam kunt u inloggen met uw DigiD of e-herkenning. U kunt dan online uw erfpachtgegevens inzien. Als uw gegevens compleet zijn, kunt u uw overstapmogelijkheden bekijken en een aanvraag voor een aanbieding doen.

Voorwaarden

- De canon zal met ingang van 1 januari 2018 jaarlijks verhoogd worden met de daadwerkelijke inflatie van het voorafgaande jaar.
- De nieuwe (geïndexeerde) canon gaat in op 2054 (einde van uw huidige tijdvak).
- Omdat u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, hoeft u tot 2054 niets te betalen.
- Uw nieuwe canon verandert alleen als u een wijziging aanbrengt in uw erfpachtrecht (zoals een bestemmingswijziging).
- Aan overstappen zijn eenmalig notariskosten verbonden.



Of wilt u liever afkopen?

2. Alleen eeuwigdurend tijdvak afkopen	
<p>U koopt het eeuwigdurende tijdvak direct af. U betaalt geen erfpacht meer.</p> <p>€ 6.194 direct (excl. notariskosten)</p> <p>Dit aanbod geldt voor een overstap in 2017, 2018 en 2019. Daarna gelden andere voorwaarden.</p> <p>Is overstappen interessant voor u? Via het <u>Overstapportaal</u> kunt u overstappen.</p>	<p>Voorwaarden</p> <ul style="list-style-type: none">■ De afkoopsom betaalt u direct bij overstap.■ Omdat de canon al betaald is tot 2054, is de afkoopsom berekend over de periode vanaf 2054.■ U krijgt hierna geen erfpachtrekening meer.■ Wanneer u iets wijzigt in uw erfpachtrecht (zoals een bestemmingswijziging) kan een aanvullende afkoopsom gevraagd worden. In de Algemene Bepalingen 2016 leest u voor welke wijzigingen dit geldt.■ Aan overstappen zijn eenmalig notariskosten verbonden.



Berekening

- De waarde van uw woning bestaat uit twee onderdelen: de stenen en de grond.
- De erfpachtkosten zijn gebaseerd op de **waarde van de grond**.
- De grondwaarde van uw woning wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde en een percentage dat het grondaandeel vertegenwoordigt, de zogenaamde buurtstraatquote (BSQ).
- Voor elke straat of deel van een straat geldt een eigen BSQ. Deze is nooit lager dan 5% en nooit hoger dan 49%.
- **De BSQ in uw straat is 14%.**

Berekening jaarlijkse canonbetaling

Stap 1: grondwaarde berekenen			
WOZ-waarde 2014 of 2015		185.000	
BSQ	X	14%	X
Grondwaarde		25.900	
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		25.900	
10%	-	2.590	-
Erfpachtgrondwaarde		23.310	
Stap 3: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		23.310	
Canonpercentage	X	2,39%	X
Jaarlijkse canon		557	
Stap 4: verminderen met 35% overstappremie			
Jaarlijkse canon		557	
35%	-	195	-
Jaarlijkse canon		362	
Stap 5: indexering vanwege inflatie 2018			
Jaarlijkse canon		362	
Indexering 2018	+	1,1%	-
Jaarlijkse canon		366	
Stap 6: indexering vanwege inflatie 2019			
Jaarlijkse canon		366	
Indexering 2018	+	1,17%	-
Jaarlijkse canon		370	



Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		185.000	
BSQ	X	14%	X
Grondwaarde		25.900	

Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat

Grondwaarde		25.900	
10%	-	2.590	-
Erfpachtgrondwaarde		23.310	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		23.310	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		557	

Stap 4: verminderen met 35% overstappremie

Jaarlijkse canon		557	
35%	-	195	-
Jaarlijkse canon		362	

Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2054	Zie formule in de afkoopinstructie
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	6.194



Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht

Is overstappen interessant voor u?

Op het **Overstapportaal** van de Gemeente Amsterdam kunt u inloggen met uw DigiD of e-herkenning. U kunt dan online uw erfpachtgegevens inzien. Als uw gegevens compleet zijn, kunt u uw overstapmogelijkheden bekijken en een aanvraag voor een aanbidding doen.

Voor meer informatie en vragen

- **Bekijk de website**
- Stuur een mail naar **overstaperfpacht@amsterdam.nl**
- Bel 14020