Gemeente Amsterdam

Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht bij overstap in 2017

Hieronder ziet u welke opties u heeft voor wel of niet overstappen. U kunt geen rechten ontlenen aan deze bedragen. De bedragen zijn gebaseerd op beleidsvoorstellen die pas bij besluitvorming door het gemeentebestuur definitief worden. Pas daarna kunnen de kosten voor overstappen definitief berekend worden.

Deze canon en afkoopsom zijn gebaseerd op de volgende gegevens:

Postcode:	**1077LX**
Huisnummer:	5.1.2e
WOZ-waarde per 2014:	**€ 614.000**
Type woning:	**Appartement**
Algemene Bepalingen (AB):	**AB 1994**
Einde huidig tijdvak:	**2052**
Canon huidig tijdvak:	**Afgekocht: ja**
Canonpercentage in 2017:	**2.39%**
Verwachte grondaandeel (BSQ) op deze postcode:	**Tussen 51 en 56%**
Afslag vanwege erfpachtgrond:	**-10%**

Optie 1: Jaarlijkse canonbetaling

U stapt meteen in 2017 over, maar u betaalt de nieuwe canon na afloop van uw huidige tijdvak, dus vanaf 2052.

Uw jaarlijkse canon komt met de huidige gegevens uit tussen:
€ 6.736 tot € 7.396 (+ inflatie)

Wat u verder moet weten:

- De canon zal vanaf 2018 jaarlijks worden aangepast met de inflatie.
- De nieuwe, geïndexeerde canon gaat in op 2052 (einde van uw huidige tijdvak).
- Omdat u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, hoeft u tot 2052 niets te betalen.
- Uw nieuwe canon verandert alleen als u een wijziging aanbrengt in uw erfpachtrecht (zoals een bestemmingswijziging).

Optie 2: Eenmalige afkoop

U betaalt direct bij overstap een afkoopsom, zodat u nooit meer canon hoeft te betalen. Hierbij is er rekening mee gehouden dat uw huidige canon tot 2052 is afgekocht.

U heeft aangegeven dat de AB 1994 voor u geldt. Dat betekent dat u misschien nog recht heeft op verlengde afkoop binnen uw huidige afspraken. Als u ervoor kiest om eerst verlengd af te kopen, dan verandert uw afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. Wilt u hier meer over weten, stuur dan een mail naar inspraakerfpacht@amsterdam.nl.

Uw eenmalige afkoopsom komt met de huidige gegevens uit tussen:
€ 120.916 tot € 132.771

Wat u verder moet weten:

- Omdat de canon al betaald is tot 2052, is de afkoopsom berekend over de periode vanaf 2052.
- Afkoop is voor altijd. U krijgt nooit meer een erfpachtrekening, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt (zoals een bestemmingswijziging).

Optie 3: Niet overstappen

Uw huidige afspraken blijven gehandhaafd tot uw tijdvak eindigt.

Er is nu geen voorspelling te doen over de hoogte van uw canon bij de start van het nieuwe tijdvak in 2052. De canon zal gebaseerd zijn op de waarde van de grond en het canonpercentage op dat moment.

- Er verandert niets tot uzelf iets wilt wijzigen of tot het moment dat uw huidige tijdvak afloopt.
- Dat betekent dat u aan het einde van uw tijdvak een canonherziening krijgt. U kunt dan kiezen voor een nieuw tijdvak van 50 jaar of voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
- Uw nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak wordt berekend op basis van het gronddeel van de WOZ-waarde en het canonpercentage die op dat moment gelden.
- U heeft altijd de mogelijkheid om op een ander moment over te stappen, op basis van dan geldende grondwaarde en canonpercentage.

Berekening jaarlijkse canonbetaling

- 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.
- Op dit moment worden de definitieve BSQ's berekend. Daarom zijn nu alleen indicatieve bandbreedtes beschikbaar.
- **De BSQ in uw straat ligt naar verwachting tussen 51% en 56%.**

Canon met een grondaandeel (BSQ) van 51%

Stap 1: grondwaarde berekenen			
WOZ-waarde 2014		614000	
BSQ	X	51%	X
Grondwaarde		**313.140**	
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		313.140	
10%	-	31.314	-
Erfpachtgrondwaarde		**281.826**	
Stap 3: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		281.826	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**6.736**	

Canon met een grondaandeel (BSQ) van 56%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014		614000
BSQ	X	56% X
Grondwaarde		**343.840**

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

Grondwaarde		343.840
10%	-	34.384 -
Erfpachtgrondwaarde		**309.456**

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		309.456
Canonpercentage	X	2.39% X
Jaarlijkse canon		**7.396**

Berekening eenmalige afkoop

- 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.
- Op dit moment worden de definitieve BSQ's berekend. Daarom zijn nu alleen indicatieve bandbreedtes beschikbaar.
- **De BSQ in uw straat ligt naar verwachting tussen 51% en 56%.**

Afkoopsom met een grondaandeel (BSQ) van 51%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014		614000	
BSQ	X	51%	X
Grondwaarde		**313.140**	

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

Grondwaarde		313.140	
10%	-	31.314	-
Erfpachtgrondwaarde		**281.826**	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		281.826	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**6.736**	

Stap 4: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

Netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen vanaf 2055	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	**120.916**

Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht bij overstap in 2017

Afkoopsom met een grondaandeel (BSQ) van 56%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014		614000	
BSQ	X	56%	X
Grondwaarde		**343.840**	

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

Grondwaarde		343.840	
10%	-	34.384	-
Erfpachtgrondwaarde		**309.456**	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		309.456	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**7.396**	

Stap 4: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

Netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen vanaf 2055	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	**132.771**