01270

Gemeente Amsterdam

Kosten eeuwigdurende erfpacht bij overstap in 2017, 2018 of 2019

Kosten gebaseerd op de door u ingevulde gegevens

In dit document vind u een indicatie van uw kosten voor eeuwigdurende erfpacht volgens het huidige voorstel van het college. De kosten zijn gebaseerd op de volgende gegevens:

Postcode: **1095GD**	Canon huidig tijdvak: **Afgekocht: ja**
Huisnummer: **22**	Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode: **%**
WOZ-waarde per 1-1-2014: **€ 135.000**	Afslag bestemming huurwoning: **-5%punt**
Type woning: **Eengezinswoning**	Afslag vanwege erfpachtgrond: **-10%**
Algemene bepalingen (AB): **AB 2000**	Canonpercentage in 2017: **2.39%**
Einde huidig tijdvak: **2056**	Overstappremie: **-25%**

Belangrijk bij het lezen van de uitkomst:

- **Overstappen is nog niet mogelijk**
  De gemeenteraad moet nog een definitief besluit nemen over de Overstapregeling. Dit besluit staat gepland voor juni 2017.
- **Bedragen zijn nog niet definitief**
  Het is pas mogelijk om definitieve bedragen te geven zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over Overstapregeling, de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en de afkoopinstructie.
- **Tot 2020 gelden dezelfde voorwaarden als in 2017**
  Uit de inspraak bleek dat erfpachters zich gedwongen voelden een besluit te nemen in 2017 omdat de kosten dan gebaseerd zijn op de aantrekkelijke WOZ-waarde met peildatum 2014. Het college heeft nu in het voorstel opgenomen dat erfpachters tot 2020 onder dezelfde voorwaarden als in 2017 kunnen overstappen.
- **Overstappen is niet verplicht**
  U heeft nu voor tijdruimende 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 marktwaarde en het canonpercentage op dat moment.

522873

01270

Uw keuze: wel of niet overstappen

Niet overstappen

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

Kosten na 2056 onbekend

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

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 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 marktwaarde (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).
- U behoudt het recht om de canon te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.

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 marktwaarde (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.

522873

Kosten bij overstap in 2017, 2018 of 2019

Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft u keuze uit verschillende betaalvormen. 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 2056:
€ -109 per jaar (+ inflatie vanaf 2017)
(excl. notariskosten)

Dit aanbod geldt voor een overstap in 2017, 2018 of 2019. Daarna gelden andere voorwaarden.

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 2056 (einde van uw huidige tijdvak).
- Omdat u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, hoeft u tot 2056 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.

01270



Of wilt u liever afkopen?

2. Alleen eeuwigdurend tijdvak afkopen	
U koopt het eeuwigdurende tijdvak direct af. U betaalt geen erfpacht meer. **€ -1.775 direct** (excl. notariskosten) Dit aanbod geldt voor een overstap in 2017, 2018 of 2019. Daarna gelden andere voorwaarden.	**Voorwaarden** ▪ De afkoopsom betaalt u direct bij overstap. ▪ Omdat de canon al betaald is tot 2056, is de afkoopsom berekend over de periode vanaf 2056. ▪ 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.

522873

01270

Kosten eeuwigdurende erfpacht
bij overstap in 2017, 2018 of 2019

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 %**

Berekening jaarlijkse canonbetaling

Stap 1: BSQ verlagen met 5% omdat de woning als huurwoning in de erfpachtakte staat			
BSQ		%	
Aftrag BSQ bestemming huurwoning	-	5%	-
BSQ		**-5%**	
Stap 2: grondwaarde berekenen			
WOZ-waarde 2014 of 2015		135.000	
BSQ	X	-5%	X
Grondwaarde		**-6.750**	
Stap 3: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		-6.750	
10%	-	-675	-
Erfpachtgrondwaarde		**-6.075**	
Stap 4: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		-6.075	
Canonpercentage	X	2,39%	X
Jaarlijkse canon		**-145**	
Stap 5: verminderen met 25% overstappremie			
Jaarlijkse canon		-145	
25%	-	-36	-
Jaarlijkse canon		**-109**	

522873

01270

Kosten eeuwigdurende erfpacht
bij overstap in 2017, 2018 of 2019

Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: BSQ verlagen met 5% omdat de woning als huurwoning in de erfpachtakte staat

BSQ		%	
Aftrag BSQ bestemming huurwoning	-	5%	-
BSQ		**5%**	

Stap 2: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		135.000	
BSQ	X	5%	X
Grondwaarde		**6.750**	

Stap 3: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat

Grondwaarde		6.750	
10%	-	675	-
Erfpachtgrondwaarde		**6.075**	

Stap 4: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		6.075	
Canonpercentage	X	2,39%	X
Jaarlijkse canon		**145**	

Stap 5: verminderen met 25% overstappremie

Jaarlijkse canon		145	
25%	-	36	-
Jaarlijkse canon		**109**	

Stap 6: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen vanaf 2056	Zie formule in de afkoopinstructie	
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	**-1.775**	

522873

Heeft u nog vragen?

We hopen dat u genoeg informatie heeft gekregen over de kosten voor eeuwigdurende erfpacht. Toch nog vragen?

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

Gemeenteraad beslist in juni over de Overstapregeling

Het is op dit moment nog niet mogelijk om over te stappen. Dat kan pas als de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de Overstapregeling. De besluitvorming staat gepland voor juni 2017. Daarna ontvangen alle erfpachters informatie over hoe zij een overstapaanbieding kunnen aanvragen.

Op 24 mei vindt een vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening plaats over het nieuwe voorstel voor de Overstapregeling. Deze vergadering is openbaar en iedereen kan inspreken. Meer informatie

Op de hoogte blijven? Meld u aan voor de nieuwsbrief