Gemeente Amsterdam

onder embargo tot 5 januari 2017

7e.

Indicatie overstapkosten eeuwigdurende erfpacht 2017

Hieronder ziet u welke opties u heeft bij overstappen. U kunt geen rechten ontlenen aan deze bedragen. De bedragen zijn gebaseerd op de voorstellen die nu ter inspraak voorliggen. De gemeenteraad moet eerst nog een definitief besluit nemen over de overstapregeling. Pas daarna kunnen de kosten voor overstappen definitief berekend worden.

Deze canon en afkoopsom zijn gebaseerd op de volgende gegevens:

Postcode:	1073 RR
Huisnummer:	18
WOZ-waarde per 1-1-2014:	€ 250.000
Type woning:	Appartement
Algemene bepalingen (AB):	AB 2000
Einde huidig tijdvak:	2055
Canon huidig tijdvak:	Afgekocht: ja
Canonpercentage in 2017:	2,39%
Verwachte grondaandeel (BSQ) op deze postcode:	Tussen 35 en 45%
Afslag vanwege erfpachtgrond:	-10%

Voorlopige indicatie van de eeuwigdurende erfpachtkosten

Optie 1: U wilt overstappen en kiest voor jaarlijkse canonbetaling

U stapt meteen in 2017 over, maar u betaalt de nieuwe canon na afloop van uw huidige tijdvak, dus vanaf 1-1-2055.

Uw canon komt met de huidige gegevens uit tussen € 1.882 en € 2.420

Wat u verder moet weten:

- Op dit moment is het alleen mogelijk een bandbreedte te geven van de canon, omdat de plannen nog niet definitief zijn.
- Deze indicatie van de kosten geldt alleen als u zou overstappen in 2017.
- De canon zal vanaf 2018 jaarlijks worden aangepast met de inflatie.
- De nieuwe, geïndexeerde canon gaat in op 1-1-2055 (einde van uw huidige tijdvak).
- Omdat u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, hoeft u tot 1-1-2055 niets te betalen.
- Uw nieuwe canon verandert alleen als u een wijziging aanbrengt in uw erfpachtrecht (zoals een splitsing of bestemmingswijziging).

Optie 2: U wilt overstappen en kiest voor eenmalige afkoop

U betaalt eenmalig een afkoopsom, zodat u nooit meer canon hoeft te betalen. Hierbij is er rekening mee gehouden dat uw huidige canon tot 2055 is afgekocht.

Uw afkoopsom komt met de huidige gegevens uit tussen € 31.425 en € 40.404

Wat u verder moet weten:

- Op dit moment is het alleen mogelijk een bandbreedte te geven van de afkoopsom, omdat de plannen nog niet definitief zijn.
- Dit bedrag geldt alleen als u in 2017 overstapt.
- Omdat de canon al betaald is tot 2055, is de afkoopsom berekend over de periode vanaf 2055.
- Als u op dit moment canon zou hebben betaald zou u ook deze canon hebben moeten afkopen tot het einde van uw voortdurende tijdvak.
- Afkoop is voor altijd. U krijgt nooit meer een erfpachtrekening, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt (zoals een splitsing of bestemmingswijziging).

Optie 3: U stapt niet over

Uw huidige afspraken blijven gehandhaafd.

- 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.
- Er is nu geen voorspelling te doen over de hoogte van uw canon bij de start van uw nieuwe tijdvak. De canon wordt aan het einde van het tijdvak berekend op basis van het grondaandeel 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.

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 35% en 45%.**

Canon berekend met een grondaandeel (BSQ) van 35%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014	X	BSQ	=	grondwaarde
250.000	X	35%	=	87.500

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

Grondwaarde	–	10%	=	erfpachtgrondwaarde
87.500	–	8.750	=	78.750

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde	X	canonpercentage	=	jaarlijkse canon
78.750	X	2,39%	=	1882,13

Met een BSQ van 35% bedraagt uw jaarlijkse canon € 1882.
Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie.

Canon berekend met een grondaandeel (BSQ) van 45%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014	X	BSQ	=	grondwaarde
250.000	X	45%	=	112.500

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

Grondwaarde	–	10%	=	erfpachtgrondwaarde
112.500	–	11.250	=	101.250

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde	X	canonpercentage	=	jaarlijkse canon
101.250	X	2,39%	=	2419,88

Met een BSQ van 45% bedraagt uw jaarlijkse canon € 2420.
Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie.

Berekening eenmalige afkoop

Afkoopsom berekend met een grondaandeel (BSQ) van 35%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014	X	BSQ	=	grondwaarde
250.000	X	35%	=	87.500

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

Grondwaarde	–	10%	=	erfpachtgrondwaarde
87.500	–	8.750	=	78.750

Stap 3: canon berekenen

Waarde bebouwde erfpachtgrond	X	canonpercentage	=	jaarlijkse canon
78.750	X	2,39%	=	1882,13

Stap 4: afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

Jaarlijkse canon	:	canonpercentage	=	afkoopsom eeuwigdurende erfpacht
1882,13	:	2,39%	=	78.750

Stap 5: verminderen met de netto contante waarde van de jaren die al betaald zijn (omdat uw huidige tijdvak is afgekocht)

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	–	afkoopsom netto contante waarde jaren die al zijn afgekocht	=	afkoopsom tussentijdse overstap
78.750	–	47.325	=	31.425

Met een BSQ van 35% bedraagt uw afkoopsom bij tussentijds overstappen in 2017 dus € 31.425.

Berekening eenmalige afkoop

Afkoopsom berekend met een grondaandeel (BSQ) van 45%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014	X	BSQ	=	grondwaarde
250.000	X	45%	=	112.500

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

Grondwaarde	–	10%	=	erfpachtgrondwaarde
112.500	–	11.250	=	101.250

Stap 3: canon berekenen

Waarde bebouwde erfpachtgrond	X	canonpercentage	=	jaarlijkse canon
101.250	X	2,39%	=	2419,88

Stap 4: afkoopsom berekening eeuwigdurende erfpacht vanaf 2017

Jaarlijkse canon	:	canonpercentage	=	afkoopsom eeuwigdurende erfpacht
2419,88	:	2,39%	=	101.250

Stap 5: verminderen met de netto contante waarde van de jaren die al betaald zijn (omdat uw huidige tijdvak is afgekocht)

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	–	afkoopsom netto contante waarde jaren die al zijn afgekocht	=	afkoopsom tussentijdse overstap
101.250	–	60.846	=	40.404

Met een BSQ van 45% bedraagt uw afkoopsom bij tussentijds overstappen in 2017 dus € 40.404.