Gemeente
Amsterdam

Rekenvoorbeeld Overstap

bij aanvraag vóór 1-1-2020 – inclusief 10% extra korting

Definities

AB	Algemene Bepalingen
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
BSQ	Buurtstraatquote
EPGW	Erfpachtgrondwaarde
CHET	Canonherziening einde tijdvak

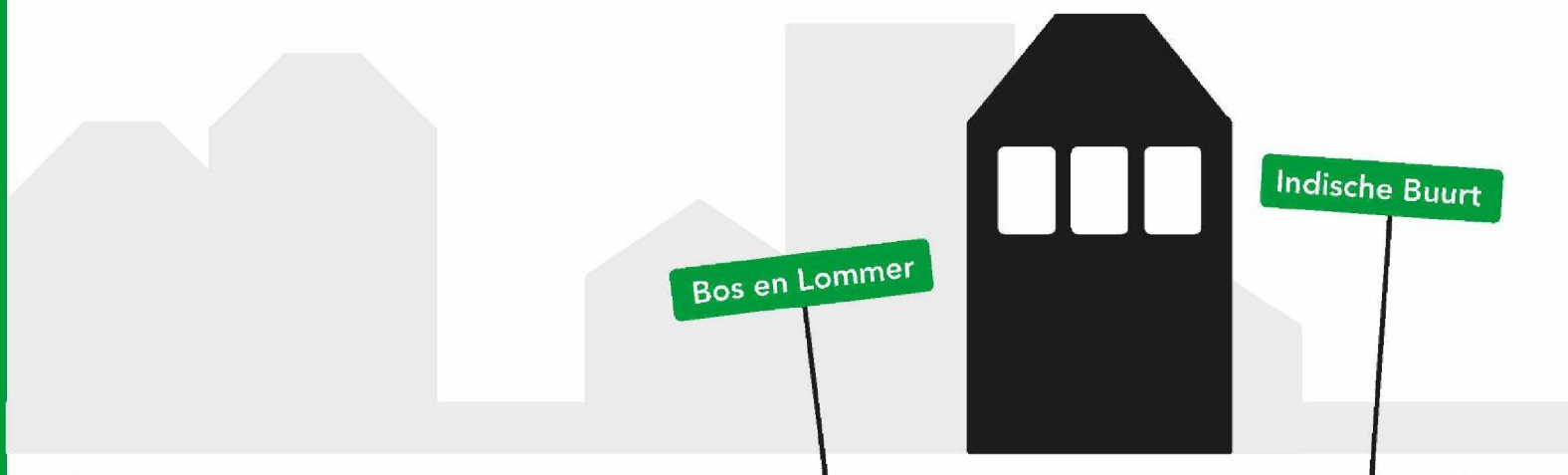
Rekenvoorbeeld Overstap

→ Voor een modale Amsterdamse woning

→ dus niet in de Apollobuurt

→ maar ook niet in Zuidoost

→ Bijvoorbeeld in (10)(2e) en Lommer of in de Indische Buurt



Rekenvoorbeeld Overstap
bij aanvraag vóór 1-1-2020 – inclusief 10% extra korting

Stel, een gemiddelde woning met...



WOZ-2014	€ 200.000
BSQ 2014	15%
Aanvraag per	1-1-2019

Bij overstap in 2019:

EPGW (WOZ x bsq x 0,90)	€ 27.000
na 35% korting	€ 17.550
Overstapcanon (2,39%)	€ 419

→ *Gaat pas in na afloop huidige tijdvak*

Huidige erfpachtsituatie: afgekocht

Indien nu afgekocht tot 1-7-2035:

keuze tussen:

- Nu eeuwigdurend afkopen → € 11.419
- Vanaf 2035: canon betalen à € 419 + inflatie (2017-2035)

Indien nu afgekocht tot 1-7-2055:

keuze tussen:

- Nu eeuwigdurend afkopen → € 7.036
- Vanaf 2055: canon betalen à € 419 + inflatie (2017-2035)

Huidige erfpachtsituatie: canonbetalend

Indien nu AB1955, canon € 200/jaar tot 1-7-2035:

keuze tussen:

- Nu alles afkopen → € 2.347 + 11.419 = € 13.766
- Alleen vanaf 2035 afkopen → ca. € 11.419
- Vanaf 2035: canon betalen → à € 419 + inflatie (2017-2035)

Indien nu AB2000, canon € 800/jaar tot 1-7-2055:

keuze tussen:

- Nu alles afkopen → € 16.753 + € 7.036 = € 23.787
- Alleen vanaf 2055 afkopen → € 7.036
- Vanaf 2055: canon betalen → € 419 + inflatie (2017-2035)

Eeuwigdurend afkopen, wanneer?

- **Nu meteen in 2019**

- **Nu 'canon-straks' kiezen, maar pas later eeuwigdurend afkopen:**
  - Bij eerstvolgende overdracht
  - Wanneer je een erfenis krijgt

  Voordeel:
  - Canon nu vastzetten o.b.v. lage WOZ-2014
  - Pas afkopen zodra je het geld ervoor hebt

  Nadeel:
  - Canon wordt op achtergrond mee geïndexeerd

… en die inflatie dan?

Eeuwigdurende canon € 419 per jaar, prijspeil 2017

- **Bedraagt in 2035**
  - Bij gemiddeld 1% inflatie per jaar: € 501
  - Bij gemiddeld 2% inflatie per jaar: € 598
  - Bij gemiddeld 3% inflatie per jaar: € 713

- **Bedraagt in 2055**
  - Bij gemiddeld 1% inflatie per jaar: € 612
  - Bij gemiddeld 2% inflatie per jaar: € 889
  - Bij gemiddeld 3% inflatie per jaar: € 1.288

… inflatie – voorbeeld:

- **Indien nu AB2000, canon € 800/jaar tot 2055**
  - *Indexering met inflatie -/- 1%*
- **Overstapcanon wordt € 419 (peildatum 1-10-2017)**
  - *Indexering met volle inflatie*

Bij inflatie van…

- 1% per jaar → 2055: oude canon = € 800, nieuwe canon = € 612
- 2% per jaar → 2055: oude canon = € 1.168 nieuwe canon = € 889
- 3% per jaar → 2055: oude canon = € 1.698, nieuwe canon = € 1.288
- 4% per jaar → 2055: oude canon = € 2.460, nieuwe canon = € 1.860

Stel, erfpachter heeft afgekocht tot 2035

- **Nu afkopen → € 11.419**
- **Hypothecair financieren:**
  - 30 jaar aflossen (annuïtair)
  - 3,00% rente
  - Jaarlast: 30 jaar lang ca. € 600, daarna € 0,00 (deels aftrekbaar)

- **Eeuwigdurende canon (volledig aftrekbaar; bij gem. 2% inflatie):**
  - 2017: € 419
  - 2035: € 598 (structureel, vermeerderd met inflatie)

Stel, erfpachter krijgt in 2030 een erfenis

Erfpachter kiest in 2019 voor canon-straks

Erfpachter wil in 2030 eeuwigdurend afkopen

- Canon-straks is in 2030 € 542 (bij 2% inflatie)
- Eeuwigdurende afkoopsom 2030 = Canon / canonperc.
  - *bij canonperc. 2,39%* → *€ 22.241*
  - *Bij canonperc. 3,50% in 2030* → *€ 15.515*

- Idem, indien erfpachter woning in 2030 verkoopt, en de koper meteen eeuwigdurend afkoopt

En als de erfpachter in 2019 niets doet...

... en in 2020 alsnog wil overstappen:

- WOZ-2018 € 280.000
- BSQ-2019 30%

→ EPGW = € 75.600

→ Na 25% korting → € 56.700 → canon € 1.355

- **Was bij overstap in 2019 nog:**

→ EPGW minus korting → € 17.750, canon → € 419

Dus overstap in 2019 is ca. 3x zo voordelig als in 2020!

En als de erfpachter in 2019 niets doet...

En in 2035 of 2055 CHET krijgt?

- Tot ca. 2 jaar voor CHET* wordt nieuwe canon **???**

- Vanaf ca. 10 jaar voor CHET → woning moeilijk verkoopbaar
- Druk om dan alsnog over te stappen tegen dan actuele WOZ-waarde
- Toekomst is onbekend… → overstap-nu biedt voordelen:
  - Voorkomt onzekerheid over canon
  - WOZ-2014 is relatief laag

Wat doet de canon bij een CHET in 2035?

- Stel, deskundigentaxatie in 2035
- Stel, inflatie is 2%
- Stel, deskundigen komen in 2035 tot een 30% lagere canon dan gemeente
- Canon door deskundigen in 2035 varieert van
  - *ca.€ 700 bij 1% waardedaling t.o.v. inflatie*
  - *ca.€ 3.000, bij 2% waardestijging boven inflatie*
- … maar wordt pas 1 jaar voor CHET bekend

Canon-straks o.b.v. overstap-2019 zou in 2035 € 598 zijn geweest

Keuze in 2019 is daarom:

- Nu kiezen voor zekerheid over de canon…
- …of straks onzekerheid over de CHET

Wordt overstappen later voordeliger dan nu?

- Toekomst kun je niet voorspellen
- Prijzen zijn echter sterk gestegen sinds WOZ-2014
- Kans dat het goedkoper wordt, is klein…

Maar als ik nu geen geld heb om af te kopen?

- Nu kiezen voor canon-straks
- Afkopen op later moment als je wel geld hebt



12.2018

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Amsterdam openbaar worden gemaakt of gekopieerd.

amsterdam.nl/erfpacht