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:
5.1.2e

Huisnummer:
5.1.2e

WOZ-waarde per 1-1-2014:
€ 398.000

Type woning:
Eengezinswoning

Algemene bepalingen (AB):
AB 1955

Einde huidig tijdvak:
2034

Canon huidig tijdvak:
Afgekocht: nee

Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode:
32%

Afslag vanwege erfpachtgrond:
-10%

Canonpercentage in 2017:
2.39%

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 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 marktwaarde 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 2034 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).
- Als u in het voortdurende stelsel blijft, behoudt u 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.

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 blijft u uw huidige canon betalen.

Uw canon vanaf 2034:
€ 2.055 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 2034 (na het einde van uw huidige tijdvak).
- Tot die tijd gelden de canonafspraken uit uw huidige erfpachtcontract.
- 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

U koopt het eeuwigdurende tijdvak direct af. Tot 2034 blijft u uw huidige canon betalen. Daarna betaalt u geen erfpacht meer.

€ 56.987 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.
- Tot 2034 blijft u uw huidige canon betalen. Daarna betaalt u geen erfpacht 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.

3. Huidig én eeuwigdurende tijdvak afkopen

U koopt direct alle canonbetalingen af. Daarna betaalt u nooit meer erfpacht.

€ 59.057 direct (excl. notariskosten)

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

Voorwaarden

- U koopt zowel uw huidige tijdvak af, als het volgende, eeuwigdurende tijdvak.
- U betaalt de afkoopsom meteen bij overstap.
- Daarna hoeft u geen canon meer te betalen.
- Wanneer u iets wijzigt in uw erfpachtrecht (zoals een bestemmingswijziging) kan een aanvullende afkoopsom gevraagd worden.
- 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 32%**.

Berekening jaarlijkse canonbetaling

Stap 1: grondwaarde berekenen			
WOZ-waarde 2014 of 2015		398.000	
BSQ	X	32%	X
Grondwaarde		**127.360**	
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		127.360	
10%	-	12.736	-
Erfpachtgrondwaarde		**114.624**	
Stap 3: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		114.624	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**2.740**	
Stap 4: verminderen met 25% overstappremie			
Jaarlijkse canon		2.740	
25%	-	685	-
Jaarlijkse canon		**2.055**	



Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: grondwaarde berekenen			
WOZ-waarde 2014 of 2015		398.000	
BSQ	X	32%	X
Grondwaarde		**127.360**	
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		127.360	
10%	-	12.736	-
Erfpachtgrondwaarde		**114.624**	
Stap 3: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		114.624	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**2.740**	
Stap 4: verminderen met 25% overstappremie			
Jaarlijkse canon		2.740	
25%	-	685	-
Jaarlijkse canon		**2.055**	
Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen			
netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2034		Zie formule in de **afkoopinstructie**	
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht		**56.987**	

Berekening afkoopsom huidig & eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		398.000	
BSQ	X	32%	X
Grondwaarde		**127.360**	

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

Grondwaarde		127.360	
10%	-	12.736	-
Erfpachtgrondwaarde		**114.624**	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		114.624	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**2.740**	

Stap 4: verminderen met 25% overstappremie

Jaarlijkse canon		2.740	
25%	-	685	-
Jaarlijkse canon		**2.055**	

Stap 5: afkoopsom huidig tijdvak berekenen

Netto contante waarde huidige canonbetalingen van 2017 tot 2034	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom huidige tijdvak	**2.069**

Stap 6: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2034	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	**56.987**

Stap 7: afkoopsommen bij elkaar optellen

Afkoopsom huidige tijdvak		2.069	
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	+	56.987	+
Afkoopsom tussentijdse overstap		**59.057**	

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 31 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