Gemeente Amsterdam

Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht

Kosten gebaseerd op de door u ingevulde gegevens

In dit document vindt u een indicatie van uw kosten voor eeuwigdurende erfpacht. De kosten zijn gebaseerd op de volgende gegevens:

Postcode:
(10)(2e)

Huisnummer:
(10)(2e)

WOZ-waarde per 1-1-2014:
(10)(2b)

Type woning:
Meergezinswoning/appartement

Algemene bepalingen (AB):
AB 2000

Einde huidig tijdvak:
2066

Canon huidig tijdvak:
Afgekocht: nee

Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode:
42%

Afslag vanwege erfpachtgrond:
-10%

Canonpercentage in 2017:
2.39%

Overstappremie:
-35%

Belangrijk bij het lezen van de uitkomst:

- **Bedragen in deze rekentool zijn nog niet definitief**
  Bedragen worden pas definitief in de aanbieding die u van de gemeente krijgt, nadat u een overstap heeft aangevraagd in het **Overstapportaal**.

- **Aantrekkelijke overstapvoorwaarden tot 1 januari 2020**
  Vraagt u uw overstap aan in 2017, 2018 of 2019, dan gelden aantrekkelijke voorwaarden. De kosten worden dan gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015 en het laagst mogelijke canonpercentage (2,39%). Daarnaast geldt een tijdelijk hogere overstappremie van 35%. Vanaf 1 januari 2020 wordt deze premie 25%.

- **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 WOZ-waarde 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 2066 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 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 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 (10)(2b):
(10)(2b) per jaar (excl. notariskosten)

Dit is **(10)(2b) per jaar** inclusief een indexering vanwege inflatie in 2019.

Deze jaarlijkse canon is gebaseerd op voorwaarden die gelden bij een overstap in 2018 en 2019.

Is overstappen interessant voor u? Via het Overstapportaal kunt u overstappen.

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 2066 (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 2066 blijft u uw huidige canon betalen. Daarna betaalt u geen erfpacht meer.

(10)(2b) **direct** (excl. notariskosten)

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

Is overstappen interessant voor u?

Op **het Overstapportaal** van de Gemeente Amsterdam kunt u inloggen met uw DigiD of e-herkenning. U kunt dan online uw erfpachtgegevens inzien. Als uw gegevens compleet zijn, kunt u uw overstapmogelijkheden bekijken en een aanvraag voor een aanbieding doen.

Voorwaarden

- De afkoopsom betaalt u direct bij overstap.
- Tot 2066 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.

[redacted] **direct** (excl. notariskosten)

Deze afkoopsom is gebaseerd op voorwaarden die gelden bij een overstap in 2018 en 2019. De afkoopsom verandert naarmate het einde van uw huidige tijdvak dichterbij komt en als gevolg van de inflatieontwikkeling.

Overstappen interessant voor u? U kunt uw overstap regelen via het Overstapportaal.

Let op! Omdat u een zeer [redacted] erfpachtrecht heeft, kan het zijn dat deze afkoopsom uiteindelijk een stuk hoger uitvalt. Dat komt om dat er een minimumgrens is voor de afkoopsom van het huidige tijdvak. Deze is afhankelijk van de erfpachtgrondwaarde die berekend is toen uw erfpachtrecht werd uitgegeven en van de resterende jaren van uw huidige tijdvak.

Let op: de afkoopsom voor het lopende tijdvak is een indicatie. Op uw erfpachtrecht zijn de AB2000 van toepassing. Daarom kan de werkelijke afkoopsom anders zijn. Voor het exacte bedrag kunt u de **afkooptool** invullen. Het bedrag dat u daar te zien krijgt, is het juiste bedrag.

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 42%**.

Berekening jaarlijkse canonbetaling

Stap 1: grondwaarde berekenen		
WOZ-waarde 2014 of 2015		(10)(2e)
BSQ	X	42% X
Grondwaarde		(10)(2e)
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat		
Grondwaarde		(10)(2e)
10%	-	-
Erfpachtgrondwaarde		(10)(2e)
Stap 3: canon berekenen		
Erfpachtgrondwaarde		(10)(2e)
Canonpercentage	X	2.39% X
Jaarlijkse canon		(10)(2e)
Stap 4: verminderen met 35% overstappremie		
Jaarlijkse canon		
35%	-	(10)(2e) -
Jaarlijkse canon		
Stap 5: indexering vanwege inflatie 2018		
Jaarlijkse canon		(10)(2e)
Indexering 2018	+	1.1% -
Jaarlijkse canon		(10)(2e)
Stap 6: indexering vanwege inflatie 2019		
Jaarlijkse canon 2018		(10)(2e)
Indexering 2019	+	1.7% -
Jaarlijkse canon		(10)(2e)

Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		(10)(2e)	
BSQ	X	42%	X
Grondwaarde		(10)(2e)	

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

Grondwaarde			
10%	-	(10)(2e)	-
Erfpachtgrondwaarde			

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		(10)(2e)	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		(10)(2e)	

Stap 4: verminderen met 35% overstappremie

Jaarlijkse canon			
35%	-	(10)(2e)	-
Jaarlijkse canon			

Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 35% overstappremie) vanaf 2066	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	(10)(2e)

Berekening afkoopsom huidig & eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		(10)(2e)	
BSQ	X	42%	X
Grondwaarde		(10)(2e)	

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

Grondwaarde			
10%	-	(10)(2e)	-
Erfpachtgrondwaarde			

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		(10)(2e)	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		(10)(2e)	

Stap 4: verminderen met 35% overstappremie

Jaarlijkse canon			
35%	-	(10)(2e)	-
Jaarlijkse canon			

Stap 5: afkoopsom huidig tijdvak berekenen

Netto contante waarde huidige canonbetalingen van 2019 tot 2066	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom huidige tijdvak	(10)(2e)

Let op! Voor deze afkoopsom geldt een minimum. Dit minimum kunnen we niet berekenen in deze rekentool en kan uiteindelijk hoger zijn dan hier vermeld staat.

Stap 6: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 35% overstappremie) vanaf 2066	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	(10)(2e)

Stap 7: afkoopsommen bij elkaar optellen

Afkoopsom huidige tijdvak			
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	+	(10)(2e)	+
Afkoopsom tussentijdse overstap			

Is overstappen interessant voor u?

Op het **Overstapportaal** van de Gemeente Amsterdam kunt u inloggen met uw DigiD of e-herkenning. U kunt dan online uw erfpachtgegevens inzien. Als uw gegevens compleet zijn, kunt u uw overstapmogelijkheden bekijken en een aanvraag voor een aanbieding doen.

Voor meer informatie en vragen

- **Bekijk de website**
- Stuur een mail naar [redacted]amsterdam.nl
- [redacted] 14020