Animatiefilmpje: hoe hoog is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht?

Stel u bent erfpachter in Amsterdam.

Dan betaalt u een vergoeding voor het gebruik van de grond onder uw huis of bedrijfspand.

Dat heet canon.

De hoogte van de canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt eenmalig berekend.

Voor het berekenen van het canonbedrag zijn twee zaken nodig:

de actuele erfpachtgrondwaarde van uw huis of bedrijfspand

en het canonpercentage dat op dat moment geldig is.

De canon wordt berekend door erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage.

Het bedrag dat hieruit komt is de vergoeding die u jaarlijks moet betalen.

De canon kan bij eeuwigdurende erfpacht ook voor altijd afgekocht worden.

Voor de berekening van de afkoopsom wordt wederom eenmalig het canonpercentage gebruikt:

de jaarlijkse canon wordt dan gedeeld door het canonpercentage dat op dat moment geldig is.

Het bedrag dat hieruit komt is de afkoopsom.

Afhankelijk van uw persoonlijke situatie kunt u beslissen of u de canon jaarlijks wilt betalen of de canon in één keer wilt afkopen.

De afkoopsom kunt u vaak meenemen in uw hypotheek.

Voor eeuwigdurende erfpacht ligt het canonpercentage tussen 2,39% en 4,23%.

Het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is 2,39%. Dat is in veel gevallen lager dan de hypotheekrente als je die voor een paar jaar vast zet.

Het canonbedrag verandert na vaststelling alleen nog maar door inflatie.

Afhankelijk van de rentestand wordt jaarlijks bepaald wat het canonpercentage op dat moment zal zijn.

Het is dus net als bij het kopen van een woning op eigen grond heel bepalend voor de prijs op welk moment u instapt.

Maar het canonpercentage zal niet hoger worden dan 4,23%.

Zo beperkt de gemeente het risico voor erfpachters als de rente heel erg stijgt.

De gemeente loopt zelf wel risico omdat er geld moet worden geleend voor het bouwrijp maken van grond. Over die lening betaalt de gemeente rente.

Deze rente kan wél hoger worden dan het canonpercentage waardoor de kosten voor de gemeente toenemen.

Een ander risico is dat erfpachters hun erfpacht niet betalen.

In het canonpercentage wordt dan ook rekening gehouden met 1,5% risico-opslag.

Wilt u meer weten over het actuele canonpercentage? Ga dan naar amsterdam.nl/erfpacht