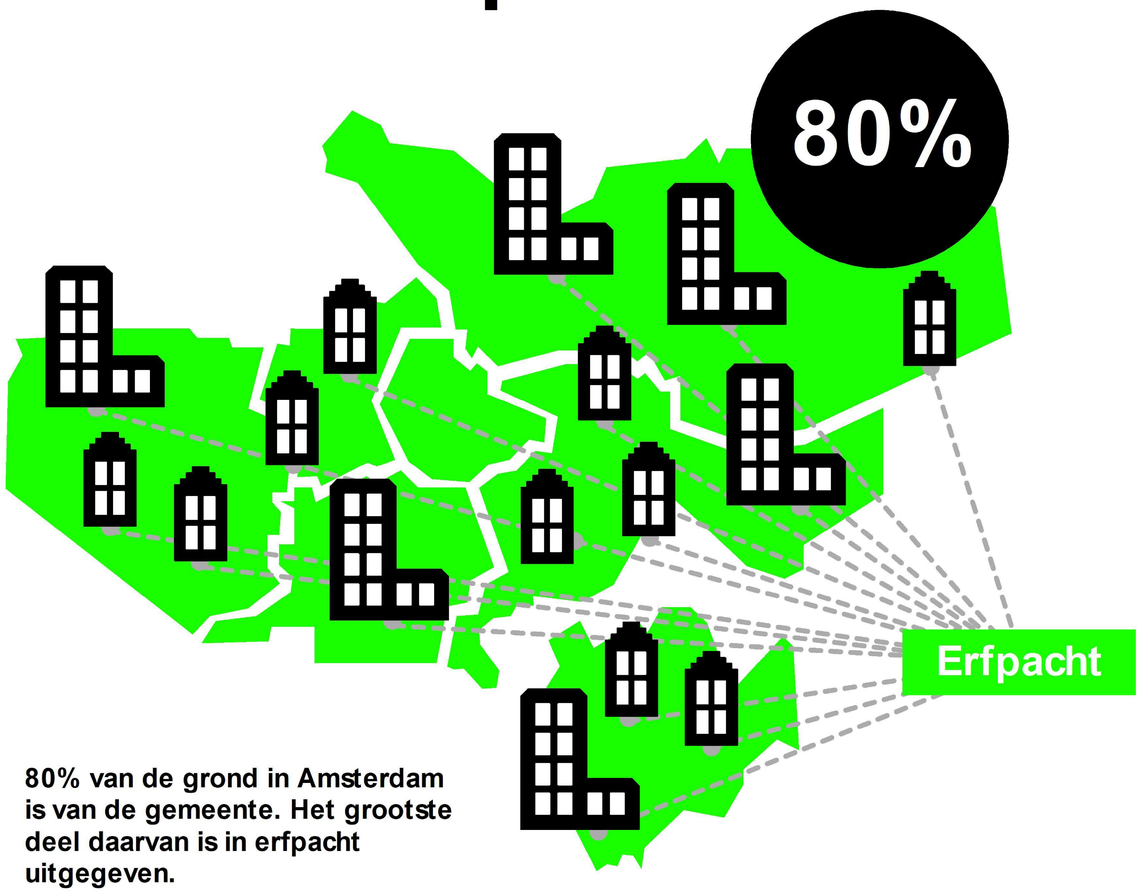
00059

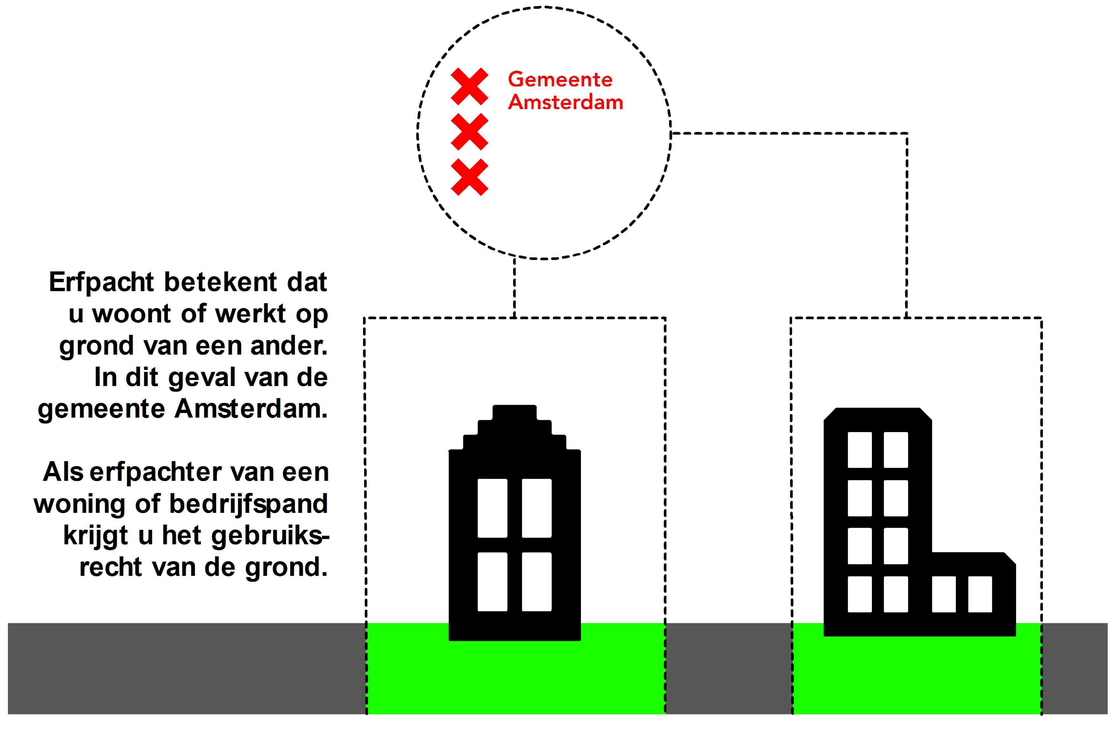
Wat is erfpacht?



80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan is in erfpacht uitgegeven.



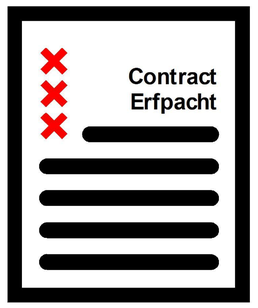
Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.



Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

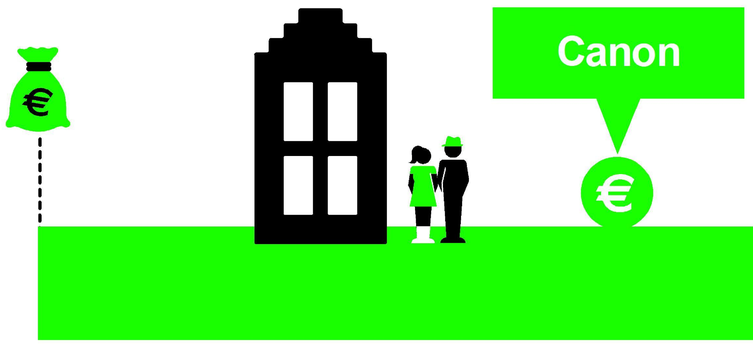
Als erfpachter koop je (in juridische zin) een erfpachtrecht, niet een huis of bedrijfspand.





Er zijn ongeveer 250.000 erfpachtcontracten.

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).





Er zijn ongeveer 130.000 erfpachters.



1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan over meerdere panden gaan.

125098

• Wat kost overstappen?

WOZ-Waarde

Tot 2020 WOZ-waarde met peildatum 2014. Of van 2015, als deze lager is. Daarna wordt de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar vóór aanvraagdatum gebruikt.

X

BSQ

Nooit lager dan 5% en nooit hoger dan 49%

Grondwaarde

-10% depreciatie

Erfpachtgrondwaarde

Canonbedrag

Erfpachtgrondwaarde
X
Canonpercentage

Afkoopsom

Canonbedrag
:
Canonpercentage

Tot 2020 wordt het canonpercentage van 2,39% gebruikt.
Daarna tussen 2,39% en 4,23%.

Canonbedrag eeuwigdurende erfpacht bij overstap

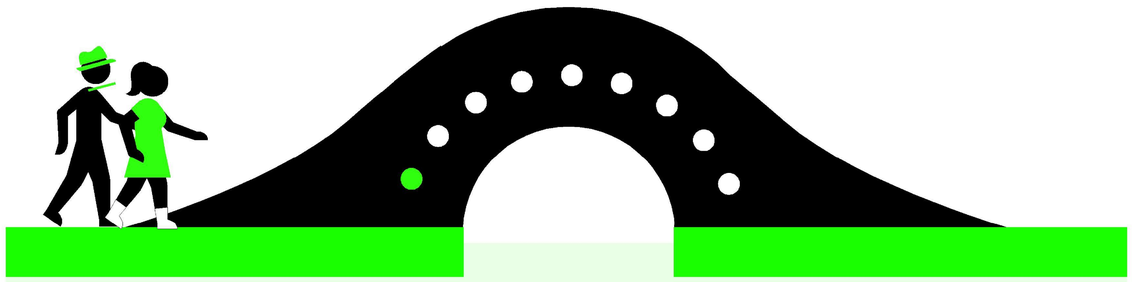
-25% overstap-premie

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht bij overstap

Voor de berekening van uw afkoopsom bij overstap wordt rekening gehouden met uw huidige financiële afspraken. Als u al heeft afgekocht worden deze jaren niet in de berekening van de afkoopsom meegenomen.

00059

Aan u de keuze



Wel overstappen

Kiezen voor zekerheid 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.*

* Vanaf 2020 wordt de WOZ-waarde met peildatum twee jaar voor overstap gebruikt.

OF

Niet overstappen

Uw huidige voorwaarden behouden. Het is onzeker wat de canon voor het volgende tijdvak wordt.

Kosten na einde tijdvak onbekend

Op basis van de marktwaarde van uw woning aan het einde van uw tijdvak.*

* Eventueel door onafhankelijke deskundigencommissie te laten bepalen.

Betalingsvormen als u overstapt

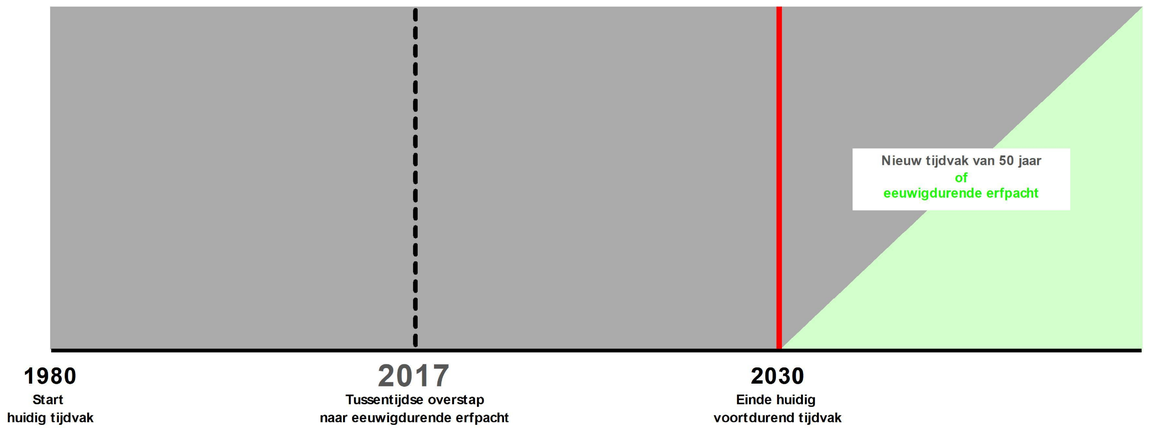
Als u uw huidige tijdvak heeft afgekocht	1	**U kiest voor Canon**	U betaalt niets tot het einde van uw tijdvak. Daarna start de nieuwe canon.
	2	**U kiest weer voor afkoop**	U betaalt direct de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak.
Als u nu de canon jaarlijks betaalt	1	**U kiest weer voor canon**	Uw canonbedrag wijzigt pas aan het einde van uw huidige tijdvak.
	2	**U kiest voor afkoop van het eeuwigdurende tijdvak**	U betaalt direct de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak en blijft tot het einde van het huidige tijdvak uw canon betalen.
	3	**U kiest voor afkoop van uw huidige canon plus het eeuwigdurende tijdvak**	U betaalt direct de afkoopsom voor uw resterende jaren plus voor het eeuwigdurende tijdvak.

125098

• Betaalt u nu de canon jaarlijks?
Dan zijn dit uw opties

Alle erfpachters die willen overstappen, kunnen kiezen uit twee betalingsvarianten: de canon jaarlijks betalen of afkopen. Erfpachters kunnen er ook voor kiezen om in het voortdurende stelsel te blijven.

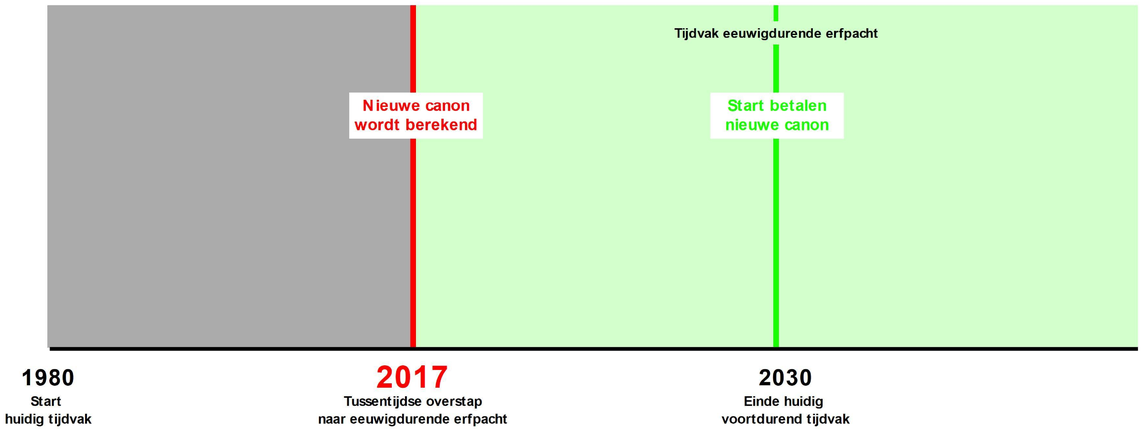
U blijft in het voortdurende stelsel



U blijft in het huidige stelsel

- Een paar jaar voor uw tijdvak afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en één voor eeuwigdurend.
- U kunt dan kiezen.
- Voor beide aanbiedingen geldt dat de kosten afhankelijk zijn van de actuele stand op de vastgoed- en rentemarkt. Daar is nu nog niets over te zeggen.

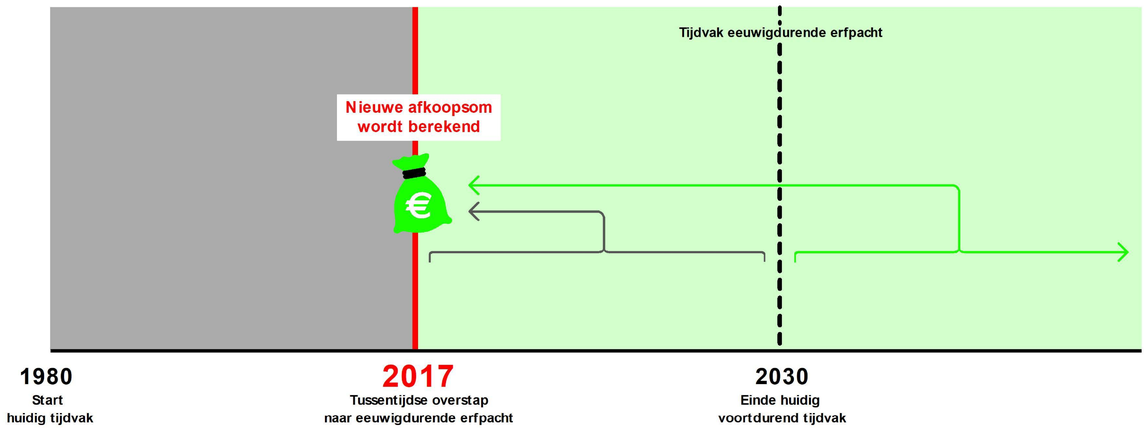
U stapt over en kiest weer voor canon



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, maar uw canonbedrag wijzigt pas bij het einde van uw huidige tijdvak.

- De nieuwe canon start dus na het einde van uw huidige tijdvak.
- De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.

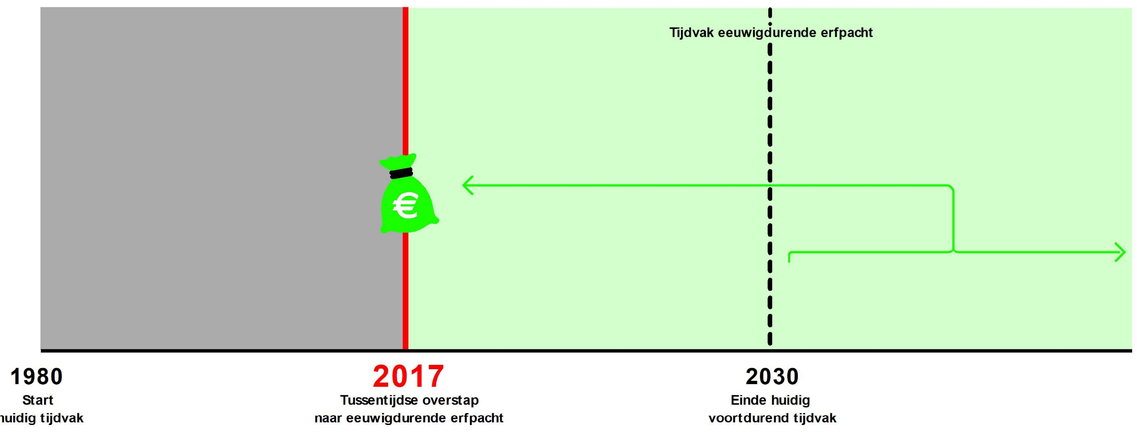
U stapt over en kiest voor afkoop huidige canon en eeuwigdurende tijdvak



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht en hoeft na afkoop nooit meer voor erfpacht te betalen.

- De afkoopsom is gebaseerd op de resterende looptijd en canonbetalingen van uw huidige tijdvak en op het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.

U stapt over en kiest voor afkoop eeuwigdurende tijdvak



U heeft direct eeuwigdurende erfpacht. U betaalt de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak en blijft tot het einde van uw huidige tijdvak canon betalen.

- De afkoopsom is gebaseerd op het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.
- Na afloop van het huidige tijdvak hoeft u nooit meer voor erfpacht te betalen.

00059

• Het overstapproces voor erfpachters die willen overstappen

1 **U oriënteert zich en downloadt het persoonlijk informatiepakket uit het Overstapportaal.**

Wie zijn er (eventueel) betrokken?
- Notaris
- Makelaar
- Financieel adviseur

2 **U maakt afweging: wel/niet overstappen. Zo niet, u blijft in voortdurende stelsel. Zo wel: naar 3.**

Wie zijn er (eventueel) betrokken?
- Notaris
- Makelaar
- Financieel adviseur

3 **U doet aanvraag tot overstap.**

Wie zijn er (eventueel) betrokken?
- Gemeente

4 **U krijgt aanbieding. Deze is drie maanden geldig.**

Wie zijn er (eventueel) betrokken?
- Notaris
- Financieel adviseur

5 **Na acceptatie aanbieding tekent u binnen zes maanden de akte.**

Wie zijn er (eventueel) betrokken?
- Notaris

00059

Welke factoren bepalen de hoogte van erfpachtkosten?

Er zijn vier factoren die een rol spelen bij het bepalen van de erfpachtkosten. Onderstaande rekenvoorbeelden zijn afgeleid van vergelijkbare situaties om het belang van locatie te laten zien. Voor uw eigen woning kunt u de rekentool invullen op de website.

1 Locatie, locatie, locatie

De waarde van de woning en de grond wordt vooral bepaald door de locatie. Zuid is bijvoorbeeld duurder dan Noord. Zie rekenvoorbeelden hiernaast.

2 Het type woning

Eensgezinwoningen hebben hogere erfpachtkosten dan appartementen.

3 De huidige erfpachtafspraken

Betaalt u nu jaarlijks canon of heeft u afgekocht? En welke algemene bepalingen gelden voor u?

4 Het moment waarop de erfpachtafspraken worden gemaakt

- De hoogte van de erfpachtkosten hangt af van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt: hoge vastgoedprijzen betekenen ook hogere erfpachtkosten.
- Over het algemeen is overstappen gunstiger als het tijdvak nog lang duurt dan wanneer het bijna afloopt.
- Voor 2020 overstappen kan onder relatief gunstige omstandigheden, namelijk het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% en de (gemiddeld) lage WOZ van 2014 of 2015 (de laagste).
- Erfpachters die overstappen krijgen een overstappremie van 25% op hun canon en afkoopsom

Voor alle rekenvoorbeelden geldt:

• Appartement 75m² • Gebouwd na de eeuwwisseling • AB2000 • Afgekocht • Einde tijdvak 2055

West

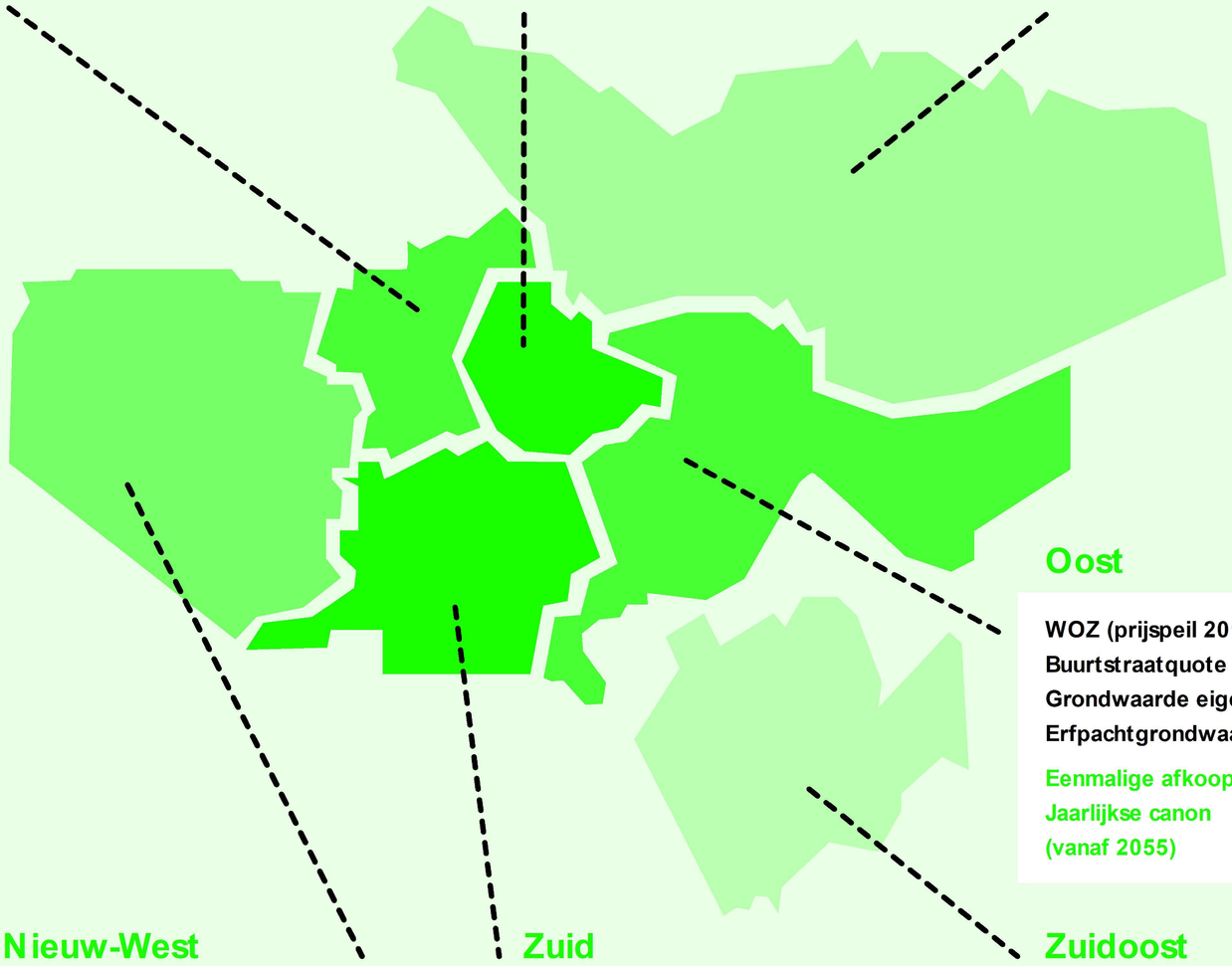
WOZ (prijspeil 2014)	€215.000
Buurtstraatquote	29%
Grondwaarde eigen grond	€62.350
Erfpachtgrondwaarde	€56.115
Eenmalige afkoopsom	€16.795
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.006

Centrum

WOZ (prijspeil 2014)	€285.000
Buurtstraatquote	37%
Grondwaarde eigen grond	€105.450
Erfpachtgrondwaarde	€94.905
Eenmalige afkoopsom	€28.404
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.701

Noord

WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Buurtstraatquote	5%
Grondwaarde eigen grond	€7.750
Erfpachtgrondwaarde	€6.975
Eenmalige afkoopsom	€1.895
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€125



Oost

WOZ (prijspeil 2014)	€235.000
Buurtstraatquote	29%
Grondwaarde eigen grond	€68.150
Erfpachtgrondwaarde	€61.335
Eenmalige afkoopsom	€20.714
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.099

Nieuw-West

WOZ (prijspeil 2014)	€185.000
Buurtstraatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€18.500
Erfpachtgrondwaarde	€16.650
Eenmalige afkoopsom	€4.983
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€298

Zuid

WOZ (prijspeil 2014)	€315.000
Buurtstraatquote	35%
Grondwaarde eigen grond	€110.250
Erfpachtgrondwaarde	€99.225
Eenmalige afkoopsom	€29.697
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€1.779

Zuidoost

WOZ (prijspeil 2014)	€135.000
Buurtstraatquote	5%
Grondwaarde eigen grond	€6.750
Erfpachtgrondwaarde	€6.075
Eenmalige afkoopsom	€1.775
Jaarlijkse canon (vanaf 2055)	€109