Gemeente Amsterdam

Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht bij overstap in 2017

Hieronder ziet u welke opties u heeft voor wel of niet overstappen. U kunt geen rechten ontlenen aan deze bedragen. De bedragen zijn gebaseerd op beleidsvoorstellen die pas bij besluitvorming door het gemeentebestuur definitief worden. Pas daarna kunnen de kosten voor overstappen definitief berekend worden.

Deze canon en afkoopsom zijn gebaseerd op de volgende gegevens:

Postcode:	5.1.2e
Huisnummer:	5.1.2e
WOZ-waarde per 2014:	**€ 755.000**
Type woning:	**Eengezinswoning**
Algemene Bepalingen (AB):	**AB 1966**
Einde huidig tijdvak:	**2037**
Canon huidig tijdvak:	**Afgekocht: nee**
Huidige canon	**€ 4615 per jaar**
Canonpercentage in 2017:	**2.39%**
Verwachte grondaandeel (BSQ) op deze postcode:	**Tussen 47 en 52%**
Afslag vanwege erfpachtgrond:	**-10%**

Optie 1: Jaarlijkse canonbetaling

U stapt meteen in 2017 over, maar u betaalt de nieuwe canon na afloop van uw huidige tijdvak, dus vanaf 2037.

Uw jaarlijkse canon vanaf 2037 komt met de huidige gegevens uit tussen:
€ 7.633 tot € 8.445 (+ inflatie)

Wat u verder moet weten:

- De canon zal vanaf 2018 jaarlijks worden aangepast met de inflatie.
- De nieuwe, geïndexeerde canon gaat in op 2037 (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).

Optie 2: Eenmalige afkoop

U betaalt direct bij overstap een afkoopsom, zodat u nooit meer canon hoeft te betalen.

Uw eenmalige afkoopsom komt met de huidige gegevens uit tussen:
€ 264.228 tot € 285.174

Wat u verder moet weten:

- In de afkoopsom is ook de resterende looptijd van uw huidige tijdvak meegenomen.
- Afkoop is voor altijd. U krijgt nooit meer een erfpachtrekening, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt (zoals een bestemmingswijziging).

Optie 3: Niet overstappen

Uw huidige afspraken blijven gehandhaafd tot uw tijdvak eindigt.

Er is nu geen voorspelling te doen over de hoogte van uw canon bij de start van het nieuwe tijdvak in 2037. De canon zal gebaseerd zijn op de waarde van de grond en het canonpercentage op dat moment.

- Er verandert niets tot uzelf iets wilt wijzigen of tot het moment dat uw huidige tijdvak afloopt.
- Dat betekent dat u aan het einde van uw tijdvak een canonherziening krijgt. U kunt dan kiezen voor een nieuw tijdvak van 50 jaar of voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
- Uw nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak wordt berekend op basis van het gronddeel van de WOZ-waarde en het canonpercentage die op dat moment gelden.
- U heeft altijd de mogelijkheid om op een ander moment over te stappen, op basis van dan geldende grondwaarde en canonpercentage.

Berekening jaarlijkse canonbetaling

- 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.
- Op dit moment worden de definitieve BSQ's berekend. Daarom zijn nu alleen indicatieve bandbreedtes beschikbaar.
- **De BSQ in uw straat ligt naar verwachting tussen 47% en 52%.**

Canon met een grondaandeel (BSQ) van 47%

Stap 1: grondwaarde berekenen			
WOZ-waarde 2014		755000	
BSQ	X	47%	X
Grondwaarde		**354.850**	
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		354.850	
10%	-	35.485	-
Erfpachtgrondwaarde		**319.365**	
Stap 3: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		319.365	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**7.633**	

Canon met een grondaandeel (BSQ) van 52%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014		755000	
BSQ	X	52%	X
Grondwaarde		**392.600**	

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

Grondwaarde		392.600	
10%	-	39.260	-
Erfpachtgrondwaarde		**353.340**	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		353.340	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**8.445**	

Berekening eenmalige afkoop

- 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.
- Op dit moment worden de definitieve BSQ's berekend. Daarom zijn nu alleen indicatieve bandbreedtes beschikbaar.
- **De BSQ in uw straat ligt naar verwachting tussen 47% en 52%.**

Afkoopsom met een grondaandeel (BSQ) van 47%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014		755000	
BSQ	X	47%	X
Grondwaarde		**354.850**	

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

Grondwaarde		354.850	
10%	-	35.485	-
Erfpachtgrondwaarde		**319.365**	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		319.365	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**7.633**	

Stap 4: afkoopsom huidig tijdvak berekenen

Netto contante waarde huidige canonbetalingen van 2017 tot 2037	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom huidige tijdvak	**67.336**

Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

Netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen vanaf 2037	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	**196.893**

Stap 6: afkoopsommen bij elkaar optellen

Afkoopsom huidige tijdvak		67.336	
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	+	196.893	+
Afkoopsom tussentijdse overstap		**264.228**	



Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht bij overstap in 2017

Afkoopsom met een grondaandeel (BSQ) van 52%

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014		755000	
BSQ	X	52%	X
Grondwaarde		**392.600**	

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

Grondwaarde		392.600	
10%	-	39.260	-
Erfpachtgrondwaarde		**353.340**	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		353.340	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**8.445**	

Stap 4: afkoopsom huidig tijdvak berekenen

Netto contante waarde huidige canonbetalingen van 2017 tot 2037	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom huidige tijdvak	**67.336**

Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

Netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen vanaf 2037	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	**217.839**

Stap 6: afkoopsommen bij elkaar optellen

Afkoopsom huidige tijdvak		67.336	
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	+	217.839	+
Afkoopsom tussentijdse overstap		**285.174**	