Gemeente Amsterdam

Kosten eeuwigdurende erfpacht bij overstap in 2017, 2018 of 2019

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:
5.1.2e

Huisnummer:
5.1.2e

WOZ-waarde per 1-1-2014:
€ 332.000

Type woning:
Meergezinswoning/appartement

Algemene bepalingen (AB):
AB 1994

Einde huidig tijdvak:
2047

Canon huidig tijdvak:
Afgekocht: ja

Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode:
32%

Afslag vanwege erfpachtgrond:
-10%

Canonpercentage in 2017:
2.39%

Overstappremie:
-25%

Belangrijk bij het lezen van de uitkomst:

- **Overstap aanvragen mogelijk vanaf oktober 2017**
  Vanaf 1 oktober 2017 kunt u via het Overstapportaal op **www.amsterdam.nl/erfpacht** een overstapaanbieding (offerte) aanvragen. Na ontvangst van de aanbieding beslist u of u daadwerkelijk overstapt. Het Overstapportaal is nu nog niet beschikbaar.

- **Bedragen in deze rekentool zijn nog niet definitief**
  Een definitieve berekening krijgt u als u een aanbieding aanvraagt. Want dan worden alle gegevens door de gemeente gecontroleerd.

- **Aantrekkelijke overstapvoorwaarden t/m 31 december 2019**
  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%).

- **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 2047 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 verandert er niets.

Uw canon vanaf 2047:
€ 1.714 per jaar (+ inflatie vanaf 2017) (excl. notariskosten)

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

Overstappen is vanaf 1 oktober 2017 mogelijk via het Overstapportaal op www.amsterdam.nl/erfpacht.

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 2047 (einde van uw huidige tijdvak).
- Omdat u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, hoeft u tot 2047 niets te betalen.
- 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 2047 blijft u uw huidige canon betalen. Daarna betaalt u geen erfpacht meer.

€ 34.719 direct

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

Overstappen is vanaf 1 oktober 2017 mogelijk via het Overstapportaal op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Let op: U heeft aangegeven dat de AB 1994 voor u geldt. Dat betekent dat u misschien nog recht heeft op verlengde afkoop binnen uw huidige afspraken. Vanaf 1 oktober kunt u een overstap aanvragen. De gemeente berekent dan voor u twee mogelijkheden:

1. eerst verlengd afkopen en dan overstappen, en
2. direct overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zonder verlengd afkopen.

In bovenstaande afkoopsom is eventuele verlengde afkoop niet meegenomen.

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		332.000	
BSQ	X	32%	X
Grondwaarde		**106.240**	
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		106.240	
10%	-	10.624	-
Erfpachtgrondwaarde		**95.616**	
Stap 3: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		95.616	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**2.285**	
Stap 4: verminderen met 25% overstappremie			
Jaarlijkse canon		2.285	
25%	-	571	-
Jaarlijkse canon		**1.714**	

Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		332.000	
BSQ	X	32%	X
Grondwaarde		**106.240**	

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

Grondwaarde		106.240	
10%	-	10.624	-
Erfpachtgrondwaarde		**95.616**	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		95.616	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		**2.285**	

Stap 4: verminderen met 25% overstappremie

Jaarlijkse canon		2.285	
25%	-	571	-
Jaarlijkse canon		**1.714**	

Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2047	Zie formule in de **afkoopinstructie**
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	**34.719**

Is overstappen voor u aantrekkelijk?

Vanaf 1 oktober kunt u een overstapaanbieding aanvragen

Bent u geïnteresseerd in overstappen? Dan kunt u vanaf 1 oktober 2017 via het Overstapportaal op **www.amsterdam.nl/erfpacht** een aanbieding aanvragen. Na ontvangst van de aanbieding beslist u of u daadwerkelijk overstapt.

Lees meer: **hoe werkt overstappen?**

Voor meer informatie en vragen

- **Bekijk de website**
- Stuur een mail naar **overstaperfpacht@amsterdam.nl**
- Bel 14020