00703

From: 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e @amsterdam.nl)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Wed 1/18/2017 8:03:35 AM
Subject: aanpassen rekentool
Received: Wed 1/18/2017 8:03:36 AM

5.1.2e en 5.1.2e,

Straks spreken we elkaar over de rekentool. Er moeten 2 dingen gebeuren:

1. Zodra je einde tijdvak invoert met er een pop up zijn die uitlegt dat je aan het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak krijgt met canonherziening op basis van marktwaarde
2. De onderstaande tekst moet worden verwerkt in de uitdraai om te zorgen dat erfpachters de resultaten goed lezen:

Wat u moet weten bij het lezen van de rekentool uitkomsten

1

U heeft erfpacht en houdt erfpacht dus uw erfpachtkosten worden een keer aangepast, ook als u niet Overstapt.

U heeft een erfpachtcontract met de gemeente. Het erfpachtcontract kent tijdvakken en wordt daarom iedere 50 jaar of 75 jaar herzien. Het maakt daarbij niet uit of u uw huidige tijdvak heeft afgekocht of dat u canon betaalt. Aan het einde van dit tijdvak krijgt u een nieuw tijdvak met de erfpachtkosten die daar bij horen.
Als u niet overstapt naar eeuwigdurende erfpacht dan krijgt u een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar met het daarbij horende jaarlijkse canonbedrag. U kunt die canon ook voor 50 jaar afkopen, na 50 jaar wordt de canon dan weer opnieuw bepaald.
De hoogte van het canonbedrag wordt, net zoals bij eeuwigdurende erfpacht, bepaald op basis van de marktwaarde van uw woning. Dat betekent dat wanneer een woning gedurende het tijdvak van 50 jaar in waarde is gestegen ook de canon of afkoopsom bij voortdurende erfpacht zullen stijgen. We hebben bij eerdere canonherzieningen gezien dat dit tot aanzienlijke canonsprongen kan leiden. Ook zien wij dat het merendeel van de erfpachters bij een herziening kiest voor canonbetaling voor het opvolgende tijdvak. Slechts een klein deel besluit de canon voor 50 jaar af te kopen.

2

Eerst kiezen of u wel of niet wilt over stappen naar eeuwigdurende tijdvak en dan kijken naar de betaalvorm die bij u past.

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. Als u zou willen overstappen kunt u kiezen uit twee betaalvormen. Namelijk een jaarlijkse canonbetaling die pas ingaat op het moment dat uw huidige tijdvak is afgelopen of het direct afkopen van deze canonbetalingen. Voor deze keuze maakt het niet uit of u uw huidige tijdvak heeft afgekocht of nu ook al canon betaalt. Uit reacties die wij binnenkrijgen blijkt dat erfpachters de keuze om al dan niet over te stappen koppelen aan de hoogte van de afkoopsom, terwijl elke erfpachter ook de mogelijkheid heeft om te kiezen voor jaarlijkse canonbetaling. Deze betaalvorm heeft als voordeel dat u dan pas de eeuwigdurende canon aan de gemeente hoeft te betalen na afloop van uw huidige tijdvak

Overstappen, hoe weet ik of het interessant is?

Overstappen in 2017 is interessant voor iedereen die denkt dat aan het einde van uw huidige tijdvak

1.de WOZ waarde hoger is dan de WOZ waarde van 1-1-2014

Hierover kan de gemeente uiteraard geen voorspelling doen. Wel kunnen we meegeven dat de gemiddelde WOZ waarde in Amsterdam tussen peildatum 2014 en 2016 met 28% is gestegen. De cijfers over het afgelopen jaar zijn nog niet officieel bekend, maar de verwachting is dat ook in het afgelopen jaar de waarde is gestegen.maakt dat de peildatum van 2014 een aantrekkelijk gegeven is om de erfpachtkosten voor overstap op vast te leggen.

2.het canonpercentage hoger is dan het canonpercentage dat bij overstap in 2017 geldt: 2,39%

Het canonpercentage is onder meer afhankelijk van de rente-ontwikkeling. De gemeente heeft echter wel bepaald dat het canonpercentage zich binnen een bandbreedte van minimaal 2,39% en maximaal 4,23%kan bewegen op het moment dat de rent heel laag of heel hoog is. Dat betekent dat het canonpercentage nooit lager zal zijn dan 2,39% en dat het canonbedrag bij een overstap in 2017 bepaald wordt op het laagst mogelijke percentage.

Welke betaalvorm past bij mij?

Met overstappen in 2017 legt u de prijs op een gunstig moment vast. Tegelijkertijd kunt u er voor kiezen om de canonbetaling uit te stellen tot het einde van het tijdvak. Afkopen van de toekomstige canon kan natuurlijk ook. Dat kan al in 2017 door vooruitbetaling maar u kunt ook op ieder ander moment in de tijd besluiten om de canon af te kopen. Hoe werkt dat?

1.Canonbetaling

Op het moment dat u overstapt wordt het canonbedrag bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage van 2,39%. Dit canonbedrag gaat u (aangepast met de werkelijke inflatie) betalen nadat uw huidige tijdvak afloopt. Dat betekent dus dat u kunt overstappen in 2017 met de prijs van 2014, terwijl er in financiële zin niet eerder iet verandert dan aan na afloop van uw huidige tijdvak. Als u uw woning verkoopt weet de koper dus precies wat de eeuwigdurende erfpachtkosten na afloop van het huidige tijdvak zijn en kan de koper een keuze maken om het canonbedrag vanaf het einde van het tijdvak te gaan betalen of de afkoopsom mee te financieren. De koper kan zelf afwegen wat voor hem

00703

het meest aantrekkelijk is.

2. Afkoopsom

U kunt er ook voor kiezen om de toekomstige eeuwigdurende canon af te kopen door het betalen van een afkoopsom. Dit kunt u doen in 2017, dit bedrag wordt ook aangegeven in de rekentool. U koopt (als u in uw huidige tijdvak canon betaalt) zowel uw huidige voortdurende als de toekomstige eeuwigdurende canon af. Afkopen kan echter ook op ieder ander moment. Bijvoorbeeld als uw financiële situatie verandert, of wanneer u uw huis verkoopt en de koper wil afkopen. De afkoopsom is dan te berekenen door het canonbedrag (+werkelijke inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. Het canonpercentage is nu op het laagste niveau, als het canonpercentage in de toekomst stijgt zal de afkoopsom relatief gezien lager worden.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e