



Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht

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:
1071xk

Huisnummer:
28

WOZ-waarde per 1-1-2014:
€ 442.500

Type woning:
Meergezinswoning/appartement

Algemene bepalingen (AB):
AB 2000

Einde huidig tijdvak:
2037

Canon huidig tijdvak:
Afgekocht: ja

Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode:
48%

Afslag vanwege erfpachtgrond:
-10%

Canonpercentage in 2017:
2.39%

Overstappremie:
-35%

Belangrijk bij het lezen van de uitkomst:

■ **Bedragen in deze rekentool zijn nog niet definitief**

Bedragen worden pas definitief in de aanbieding die u van de gemeente krijgt, nadat u een overstap heeft aangevraagd in het [Overstapportaal](#).

■ **Aantrekkelijke overstapvoorwaarden tot 1 januari 2020**

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%). Daarnaast geldt een tijdelijk hogere overstappremie van 35%. Vanaf 1 januari 2020 wordt deze premie 25%.

■ **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 WOZ-waarde 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 2037 onbekend

Op basis van uw WOZ-waarde aan het einde van uw huidig tijdvak.

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 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.

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 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 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 betaaltvormen. 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 2037:
€ 2.970 per jaar (+ inflatie vanaf 2017) (excl. notariskosten)

Deze jaarlijkse canon is gebaseerd op voorwaarden die gelden bij een overstap in 2018 en 2019.

Is overstappen interessant voor u?

Op [het Overstapportaal](#) van de Gemeente Amsterdam kunt u inloggen met uw DigiD of e-herkenning. U kunt dan online uw erfpachtgegevens inzien. Als uw gegevens compleet zijn, kunt u uw overstapmogelijkheden bekijken en een aanvraag voor een aanbieding doen.

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 2037 (einde van uw huidige tijdvak).
- Omdat u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, hoeft u tot 2037 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. U betaalt geen erfpacht meer.

€ 76.604 direct (excl. notariskosten)

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

Is overstappen interessant voor u? Via het Overstapportaal kunt u overstappen.

Voorwaarden

- De afkoopsom betaalt u direct bij overstap.
- Omdat de canon al betaald is tot 2037, is de afkoopsom berekend over de periode vanaf 2037.
- U krijgt hierna geen erfpachtrekening meer.
- Wanneer u iets wijzigt in uw erfpachtrecht (zoals een bestemmingswijziging) kan een aanvullende afkoopsom gevraagd worden. In de Algemene Bepalingen 2016 leest u voor welke wijzigingen dit geldt.
- Aan overstappen zijn eenmalig notariskosten verbonden.



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 48%.**

Berekening jaarlijkse canonbetaling

Stap 1: grondwaarde berekenen			
WOZ-waarde 2014 of 2015		442.500	
BSQ	X	48%	X
Grondwaarde		212.400	
Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat			
Grondwaarde		212.400	
10%	-	21.240	-
Erfpachtgrondwaarde		191.160	
Stap 3: canon berekenen			
Erfpachtgrondwaarde		191.160	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		4.569	
Stap 4: verminderen met 35% overstappremie			
Jaarlijkse canon		4.569	
35%	-	1.599	-
Jaarlijkse canon		2.970	
Stap 5: indexering vanwege inflatie 2018			
Jaarlijkse canon		2.970	
Indexering 2018	+	1.1%	-
Jaarlijkse canon		3.002	
Stap 6: indexering vanwege inflatie 2019			
Jaarlijkse canon		3.002	
Indexering 2018	+	1.17%	-
Jaarlijkse canon		3.037	



Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		442.500	
BSQ	X	48%	X
Grondwaarde		212.400	

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

Grondwaarde		212.400	
10%	-	21.240	-
Erfpachtgrondwaarde		191.160	

Stap 3: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		191.160	
Canonpercentage	X	2.39%	X
Jaarlijkse canon		4.569	

Stap 4: verminderen met 35% overstappremie

Jaarlijkse canon		4.569	
35%	-	1.599	-
Jaarlijkse canon		2.970	

Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2037

Zie formule in de **afkoopinstructie**

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	76.604
---	---------------



Is overstappen interessant voor u?

Op het **Overstapportaal** van de Gemeente Amsterdam kunt u inloggen met uw DigiD of e-herkenning. U kunt dan online uw erfpachtgegevens inzien. Als uw gegevens compleet zijn, kunt u uw overstapmogelijkheden bekijken en een aanvraag voor een aanbidding doen.

Voor meer informatie en vragen

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