



## 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:  
**1034bn**

Huisnummer:  
**211**

WOZ-waarde per 1-1-2014:  
**€ 146.000**

Type woning:  
**Meergezinswoning/appartement**

Algemene bepalingen (AB):  
**AB 2000**

Einde huidig tijdvak:  
**2054**

Canon huidig tijdvak:  
**Afgekocht: ja**

Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode:  
**5%**

Afslag bestemming huurwoning:  
**-5%-punt**

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 2054 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 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 2054:**  
**€ 102 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 2054 (einde van uw huidige tijdvak).
- Omdat u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, hoeft u tot 2054 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.

**€ 1.746 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 Overstapportaai kunt u overstappen.**

#### Voorwaarden

- De afkoopsom betaalt u direct bij overstap.
- Omdat de canon al betaald is tot 2054, is de afkoopsom berekend over de periode vanaf 2054.
- 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 5%.**

## Berekening jaarlijkse canonbetaling

<b>Stap 1: BSQ verlagen met 5% omdat de woning als huurwoning in de erfpachttakte staat</b>			
BSQ		5%	
Afslag BSQ bestemming huurwoning	-	5%	-
<b>BSQ</b>		<b>5%</b>	
<b>Stap 2: grondwaarde berekenen</b>			
WOZ-waarde 2014 of 2015		146.000	
BSQ	X	5%	X
<b>Grondwaarde</b>		<b>7.300</b>	
<b>Stap 3: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat</b>			
Grondwaarde		7.300	
10%	-	730	-
<b>Erfpachtgrondwaarde</b>		<b>6.570</b>	
<b>Stap 4: canon berekenen</b>			
Erfpachtgrondwaarde		6.570	
Canonpercentage	X	2.39%	X
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>157</b>	
<b>Stap 5: verminderen met 35% overstappremie</b>			
Jaarlijkse canon		157	
35%	-	55	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>102</b>	
<b>Stap 6: indexering vanwege inflatie 2018</b>			
Jaarlijkse canon		102	
Indexering 2018	+	1.1%	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>103</b>	
<b>Stap 7: indexering vanwege inflatie 2019</b>			
Jaarlijkse canon 2018		103	
Indexering 2019	+	1.7%	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>105</b>	





## Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

### Stap 1: BSQ verlagen met 5% omdat de woning als huurwoning in de erfpachtakte staat

BSQ		5%	
Afslag BSQ bestemming huurwoning	-	5%	-
<b>BSQ</b>		<b>5%</b>	

### Stap 2: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		146.000	
BSQ	X	5%	X
<b>Grondwaarde</b>		<b>7.300</b>	

### Stap 3: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat

Grondwaarde		7.300	
10%	-	730	-
<b>Erfpachtgrondwaarde</b>		<b>6.570</b>	

### Stap 4: canon berekenen

Erfpachtgrondwaarde		6.570	
Canonpercentage	X	2.39%	X
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>157</b>	

### Stap 5: verminderen met 35% overstappremie

Jaarlijkse canon		157	
35%	-	55	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>102</b>	

### Stap 6: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 35% overstappremie) vanaf 2054

Zie formule in de **afkoopinstructie**

**Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht** **1.746**



### 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