



## 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:  
**1078jm**

Huisnummer:  
**13**

WOZ-waarde per 1-1-2014:  
**€ 299.500**

Type woning:  
**Meergezinswoning/appartement**

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

Einde huidig tijdvak:  
**2065**

Canon huidig tijdvak:  
**Afgekocht: nee**

Buurstraatquote (BSQ) op deze postcode:  
**35%**

Afslag vanwege erfpachtgrond:  
**-10%**

Canonpercentage in 2017:  
**2.39%**

Overstappremie:  
**-25%**

### 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 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 2065 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 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.

#### 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 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 blijft u uw huidige canon betalen.

**Uw canon vanaf 2065:  
€ 1.691 per jaar** (excl. notariskosten)

Dit is **€ 1.710 per jaar** inclusief een indexering vanwege inflatie in 2018.

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

**Is overstappen interessant voor u? Via het [Overstapporta](#)al kunt u overstappen.**

#### 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 2065 (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).
- Aan overstappen zijn eenmalig notariskosten verbonden.



Of wilt u liever afkopen?

### 2. Alleen eeuwigdurend tijdvak afkopen

U koopt het eeuwigdurende tijdvak direct af. Tot 2065 blijft u uw huidige canon betalen. Daarna betaalt u geen erfpacht meer.

**€ 22.720 direct** (excl. notariskosten)

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

#### 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 afkoopsom betaalt u direct bij overstap.
- Tot 2065 blijft u uw huidige canon betalen. Daarna betaalt u geen erfpacht 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.



### 3. Huidig én eeuwigdurende tijdvak afkopen

U koopt direct alle canonbetalingen af.  
Daarna betaalt u nooit meer erfpacht.

**€ 37.833 direct** (excl. notariskosten)

Deze afkoopsom is gebaseerd op voorwaarden die gelden bij een overstap in 2018 en 2019. De afkoopsom verandert naarmate het einde van uw huidige tijdvak dichterbij komt en als gevolg van de inflatieontwikkeling.

**Overstappen interessant voor u? U kunt uw overstap regelen via het Overstapportaai.**

Let op! Omdat u een zeer jong erfpachtrecht heeft, kan het zijn dat deze afkoopsom uiteindelijk hoger uitvalt. Dat komt om dat er een minimumgrens is voor de afkoopsom van het huidige tijdvak. Deze is afhankelijk van de erfpachtgrondwaarde die berekend is toen uw erfpachtrecht werd uitgegeven en van de resterende jaren van uw huidige tijdvak.

**Let op:** de afkoopsom voor het lopende tijdvak is een indicatie. Op uw erfpachtrecht zijn de AB2000 van toepassing. Daarom kan de werkelijke afkoopsom anders zijn. Voor het exacte bedrag kunt u de **afkooptool** invullen. Het bedrag dat u daar te zien krijgt, is het juiste bedrag.



## 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 35%.**

## Berekening jaarlijkse canonbetaling

<b>Stap 1: grondwaarde berekenen</b>			
WOZ-waarde 2014 of 2015		299.500	
BSQ	X	35%	X
<b>Grondwaarde</b>		<b>104.825</b>	
<b>Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat</b>			
Grondwaarde		104.825	
10%	-	10.483	-
<b>Erfpachtgrondwaarde</b>		<b>94.343</b>	
<b>Stap 3: canon berekenen</b>			
Erfpachtgrondwaarde		94.343	
Canonpercentage	X	2.39%	X
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>2.255</b>	
<b>Stap 4: verminderen met 25% overstappremie</b>			
Jaarlijkse canon		2.255	
25%	-	564	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>1.691</b>	
<b>Stap 5: indexering vanwege inflatie 2018</b>			
Jaarlijkse canon		1.691	
Indexering 2018	+	1.1%	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>1.710</b>	



## Berekening afkoopsom eeuwigdurend tijdvak

<b>Stap 1: grondwaarde berekenen</b>			
WOZ-waarde 2014 of 2015		299.500	
BSQ	X	35%	X
<b>Grondwaarde</b>		<b>104.825</b>	
<b>Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat</b>			
Grondwaarde		104.825	
10%	-	10.483	-
<b>Erfpachtgrondwaarde</b>		<b>94.343</b>	
<b>Stap 3: canon berekenen</b>			
Erfpachtgrondwaarde		94.343	
Canonpercentage	X	2.39%	X
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>2.255</b>	
<b>Stap 4: verminderen met 25% overstappremie</b>			
Jaarlijkse canon		2.255	
25%	-	564	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>1.691</b>	
<b>Stap 5: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen</b>			
netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2065			Zie formule in de <b>afkoopinstructie</b>
<b>Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht</b>		<b>22.720</b>	

**Berekening afkoopsom huidig & eeuwigdurend tijdvak****Stap 1: grondwaarde berekenen**

WOZ-waarde 2014 of 2015		299.500	
BSQ	X	35%	X
<b>Grondwaarde</b>		<b>104.825</b>	

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

Grondwaarde		104.825	
10%	-	10.483	-
<b>Erfpachtgrondwaarde</b>		<b>94.343</b>	

**Stap 3: canon berekenen**

Erfpachtgrondwaarde		94.343	
Canonpercentage	X	2.39%	X
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>2.255</b>	

**Stap 4: verminderen met 25% overstappremie**

Jaarlijkse canon		2.255	
25%	-	564	-
<b>Jaarlijkse canon</b>		<b>1.691</b>	

**Stap 5: afkoopsom huidige tijdvak berekenen**

Netto contante waarde huidige canonbetalingen van 2018 tot 2065	Zie formule in de <b>afkoopinstructie</b>
<b>Afkoopsom huidige tijdvak</b>	<b>15.113</b>

Let op! Voor deze afkoopsom geldt een minimum. Dit minimum kunnen we niet berekenen in deze rekentool en kan uiteindelijk hoger zijn dan hier vermeld staat.

**Stap 6: afkoopsom eeuwigdurende tijdvak berekenen**

netto contante waarde eeuwigdurende canonbetalingen (incl. 25% overstappremie) vanaf 2065	Zie formule in de <b>afkoopinstructie</b>
<b>Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht</b>	<b>22.720</b>

**Stap 7: afkoopsommen bij elkaar optellen**

Afkoopsom huidige tijdvak		15.113	
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht	+	22.720	+
<b>Afkoopsom tussentijdse overstap</b>		<b>37.833</b>	





### 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