



Weet nu al  
wat u straks  
betaalt



Eeuwigdurende  
erfpacht

# Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Essentiële informatie over uw erfpacht

Heeft u een woning op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam? Dan kunt u uw overstap naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen. Overstappen is kiezen voor zekerheid. Geen onvoorspelbare canonstijgingen meer, u weet precies waar u aan toe bent. **Kom in actie voor 1 januari 2020.**

## Aan u de keuze

Overstappen is vrijwillig. Als u overstapt, legt u nu al de canon vast die u na uw huidige tijdvak moet betalen. Dit geeft zekerheid voor u (en toekomstige kopers van uw woning).

### 1. Niet overstappen

Het is onzeker wat de canon na afloop van uw huidige tijdvak wordt. Kosten na einde tijdvak zijn onbekend: op basis van de marktwaarde van uw woning bij het einde van uw tijdvak. Uw huidige voorwaarden zijn met dit nieuwe beleid aangepast met een hogere grondwaarde en hogere canon tot gevolg. Deze krijgt u als u niet overstapt.

	Huidige voorwaarden volgens oud beleid	Huidige voorwaarden volgens nieuw beleid
Grondwaarde	<ul style="list-style-type: none"> <li>wel BTW aftrek</li> <li>geen verhogende erfpachtcorrectie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geen BTW aftrek</li> <li>wel verhogende erfpachtcorrectie</li> </ul>
Depreciatie (korting)	25%	10%
Canonpercentage	0,81% (staatsleningen)	1,94% (minimumtarief)

### 2. Overstappen voor 1 januari 2020

Kiezen voor zekerheid en nu al vastleggen wat u na afloop van uw huidige tijdvak gaat betalen. Uw canon nu al vastleggen voor straks op basis van uw WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015.

### 3. Overstappen na 1 januari 2020

Op basis van uw WOZ-waarde met peildatum 2018 of later. U loopt risico van een aanzienlijke waardedaling bij verkoop van uw woning.

## Erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd

Erfpachtgrondprijzen kunnen (sterk) verschillen in de stad en fluctueren in de tijd. Procentueel kan de fluctuatie versterkt worden door de zogenaamde hefboomwerking. Dit wordt toegelicht in onderstaand gesimplificeerde voorbeeld.

In 2018 levert woning X bij vrije verkoop 250.000 euro op. Een jaar later is de prijs met 20% gestegen. De kosten ontwikkelen zich in dezelfde periode met 10%. De grondwaarde stijgt met 60%, een veelvoud van de opbrengstontwikkeling.

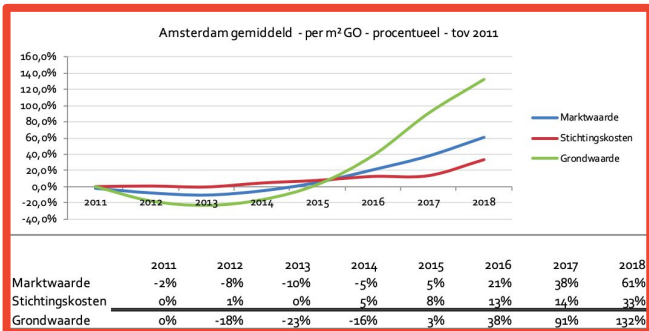


	2018	2019	
Opbrengsten	250.000	300.000	+ 20%
Kosten	200.000	220.000	+ 10%
Grondwaarde	50.000	80.000	+ 60%

## Meer informatie

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld om u volledig en juist te informeren. Deze informatie heeft u nodig voor uw verwachtingen omtrent de prijsontwikkeling.

Informatie over het nieuwe grondprijzbeleid staat in "Verschillen tussen de woz methode en het grondprijzbeleid" en in "Bodem canonpercentage". Informatie over de hefboomwerking en de grondwaarde ontwikkeling staat in "Rapportage toepassing grondprijzbeleid". De rekenvoorbeelden komen uit het rapport "Financiële effecten eeuwigdurende erfpacht." De visie van de banken is verwoord in: "Erfpacht is van iedereen". Het effect op de huizenprijzen staat in "Interim advies Grondwaarde".



### Stijging grondwaarde tussen 2014 en 2018 van 148%

- Van 2011 tot 2013 daalt de gemiddelde marktwaarde voor een koopwoning in Amsterdam als gevolg van de crisis. Vanaf 2014 stijgt de marktwaarde weer, eerst nog relatief gering daarna sterker;
- De stichtingskosten veranderen in de crisis tot en met 2013 nauwelijks. Vanaf 2014 stijgen de stichtingskosten, met name in 2018;
- De grondwaarde volgt de lijn van de opbrengsten en stichtingskosten en daalt tot 2013 en stijgt vanaf 2014 versterkt door het hefboomeffect;
- De grondwaarde is tussen 2014 en 2018 *gemiddeld* met 148% gestegen (index -16% tot +132%).



### Rekenvoorbeeld in Noord: stijging 740%

De grondwaarde ontwikkeling tussen 2014 en 2018 is verschillend per stadsdeel. Onderstaand twee rekenvoorbeelden. Een berekening van uw eigen situatie vindt u op [erfpacht.amsterdam.nl](http://erfpacht.amsterdam.nl)

WOZ-waarde € 100.000, opstalwaarde € 95.000, grondwaarde € 5.000 (BSQ is 5%). Als de WOZ-waarde met 37% stijgt en de opstalwaarde in dezelfde periode met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde € 137.000, de opstalwaarde € 100.000 en de grondwaarde € 37.000.

*De stijging van de grondwaarde is dus +740% (€ 37.000/ € 5.000).*

### Rekenvoorbeeld in Zuid: stijging € 350.000

WOZ-waarde € 1.000.000, opstalwaarde € 400.000, grondwaarde € 600.000 (BSQ is 60%). Als de WOZ-waarde met 37% stijgen en de opstalwaarde met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde 1.370.000, de opstalwaarde € 422.000 en de grondwaarde € 948.000.

*De stijging van de grondwaarde is dus € 348.000, +58% (€ 948.000/ € 600.000)*

### Waardedaling bij verkoop van uw woning

Er is een portal ontwikkeld voor woningzoekenden en makelaars over de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht: [berekenuwoverstap.nl](http://berekenuwoverstap.nl). Als u uw woning verkoopt heeft u de informatieplicht om kopers hier op te wijzen. Bij niet overstappen voor 1 januari 2020 worden in de portal hogere afkoopsommen weergegeven.

Banken zien een onvoorspelbare canon als risico en zijn huiverig bij hypotheekverstrekking als niet wordt overgestapt.

Prof. Frijns, Prof. Korthals Altes en Prof. Teulings concluderen “De hoogte van de vraagprijzen is ongewis maar de commissie denkt dat de effecten wel eens aanzienlijk kunnen zijn.”



### Vraag overstap aan voor aantrekkelijke voorwaarden

U kunt op [erfpacht.amsterdam.nl](http://erfpacht.amsterdam.nl) uw betaalopties bij overstap bekijken en een aanbieding aanvragen. Pas na ontvangst van de aanbieding beslist u of u daadwerkelijk overstapt. **Vraag een aanbieding aan voor 1 januari 2020 om gebruik te kunnen maken van de aantrekkelijke voorwaarden.**