

Erfpacht informatie – versie 2019.10.15

Aanvragen van een persoonlijke erfpacht offerte

Je vraagt op <https://erfpacht.amsterdam.nl/portaal/login/> een persoonlijke erfpacht offerte aan. Je logt met DIGID in.

Wil je alleen maar een algemene indicatie?

Deze vraag je aan op <https://erfpachtafkoop.nl/bereken-afkoop/>.

Globaal komen de geboden keuzes op het volgende neer:

(alle bedragen hieronder zijn voor een niet met adres genoemd appartement op het GWL met rond 95 m2 en een WOZ waarde van rond 310.000, dus die zullen bij jullie anders zijn)

- **Niets doen:** rond 2045 of 2046 loopt de huidige erfpacht af. Vanaf dan ga je jaarlijks een canon betalen. Dit heet 'voortdurende erfpacht'. De hoogte is nog niet bekend, maar zal waarschijnlijk hoger zijn dan in optie 1 hieronder.

- **Optie 1 - Overstappen naar 'eeuwigdurende erfpacht' met jaarlijkse canon betaling:** na de huidige erfpacht ga je jaarlijks een canon betalen, die nu alvast wordt vastgezet op rond € 1.300 per jaar (huidig tarief, daar komt inflatie vanaf 2018 bij). Voordeel t.o.v. niets doen: in de huidige berekening worden kortingen gegeven.

- **Optie 3 - In 1 betaling eerst verlengd afkopen en daarna overstappen met afkoop van 'eeuwigdurende erfpacht':** eenmalig zo'n € 21.000 betalen, daarna blijft er sprake van erfpacht, maar zonder betaling.

- **Optie 5 - Verlengd afkopen, daarna jaarbetalingen, dus niet overstappen:** na de huidige erfpacht kun je verlengen met 5-10-15-20-25-30-35-40-45-50 jaar. Ter indicatie: verlengen met 5 jaar kost zo'n € 1.800, verlengen met 50 jaar kost zo'n € 13.500, de rest zit er tussenin. Let op: bij optie 5 blijft het 'voortdurende erfpacht'.

N.B. Optie 2 en 4: zijn voor veel blokken op het GWL terrein niet beschikbaar.

Aanvullende informatie bij de verschillende opties

- **Optie 1:** als de inflatie gemiddeld zo'n 2% is, dan stijgt de premie tussen 2018 en 2045 of 2046 met zo'n 75%. Dus € 1.300 wordt € 2.250. Als de inflatie gemiddeld zo'n 3% is, dan is de stijging zo'n 125%. Dus € 1.300 wordt € 2.950.

- **Optie 1 en 3:** je gaat dan over van de huidige Erfpacht bepaling AB 1994 ('voortdurende erfpacht') naar Erfpacht bepaling AB 2016 ('eeuwigdurende erfpacht').
- **Optie 3 en 5:** de afkoopsom moet betaald zijn vóór je de akte bij de notaris tekent. Deze betaling zal waarschijnlijk ergens in 2020 moeten gebeuren. Je moet dus wel op dat moment het volledige bedrag beschikbaar hebben.

Tijdspad

Wat moet je nu precies hebben gedaan vóór 1 januari 2020, om van de gunstige voorwaarden gebruik te kunnen maken? En wat mag later?

Iedereen die vóór 1 januari 2020 een aanvraag doet, krijgt de gunstige 2019 voorwaarden. Ook als het dossier pas na 1 januari 2020 door de Gemeente in behandeling wordt genomen.

Bron: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid={34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092}>, onderdeel 'De stappen in het Overstapportaal'

Vóór 1 januari 2020 moet je de volgende stappen doen:

1. Inloggen bij het Overstapportaal. Dat doe je met je DigiD op: <https://erfpacht.amsterdam.nl/portaal/login/>
2. De gegevens controleren.
3. Het persoonlijke informatiepakket, met daarin de betaalopties, downloaden.
4. Een aanbieding (ofwel offerte) aanvragen voor een specifieke optie.

Let op: Als je al een aanbieding hebt aangevraagd, maar bij nader inzien toch een andere aanbieding wilt ontvangen, dan laat je in het Overstapportaal de oude aanbieding vervallen en vraag je gewoon een nieuwe aanbieding aan.

Als je doet vóór 1 januari 2020, blijven de gunstige 2019 voorwaarden gelden.

Dit mag ná 1 januari 2020, met behoud van de gunstige 2019 voorwaarden:

5. Je ontvangt een e-mail als de Gemeente de aanbieding klaar heeft staan in de Overstapportaal. Dit kan nog maanden of zelfs langer duren, dus ga er van uit dat je pas in de loop 2020 een aanbieding ontvangt.
6. Zodra je de aanbieding hebt ontvangen, heb je 3 maanden de tijd om deze goed te keuren.

Let op: - Als je de aanbieding niet binnen 3 maanden goedkeurt, vervalt de aanbieding, met de gunstige 2019 voorwaarden.


- Als je de aanvraag voor de oude aanbidding laat vervallen en een nieuwe aanbidding aanvraagt, maar dat laatste pas in 2020 doet, dan kun je geen gebruik meer maken van de gunstige 2019 voorwaarden.

7. Zodra je de aanbidding hebt goedgekeurd, heb je de overstap officieel aangevraagd.

8. Zodra je de aanbidding hebt goedgekeurd, moet je binnen 3 maanden na de aanbiedingsdatum een notaris kiezen uit de lijst in de aanbidding.

9. Ook moet je binnen 6 maanden na de aanbiedingsdatum de aanbidding bij de notaris ondertekenen. Vlak vóórdat je naar de notaris gaat, moet je, als je een eenmalige afkoop volgens optie 3 of optie 5 doet, dit bedrag aan de notaris overmaken.

Hieronder zie je hoe het Overstapportaal er uit ziet als je tot stap 4. gekomen bent.



Erfpacht Overstapportaal

[Home](#) > [Overstappen](#) > [Stappenoverzicht](#)

Stappenoverzicht

U (en uw eventuele mede-erfpachters) regelt de overstap en/of afkoop in de volgende 4 stappen:

1	Oriëntatie	✓	<i>Deze stap is afgerond</i>
2	Betaaloptie kiezen en aanbidding aanvragen De aanbidding is aangevraagd op 3 februari 2019 door <input type="text"/> Wacht op aanbidding U ontvangt een e-mail zodra uw aanbidding gereed is. Dit kan enkele weken tot enkele jaren duren.	Annuleer de aanvraag	Wacht op aanbidding
3	Aanbidding accepteren en notaris kiezen <ul style="list-style-type: none">U downloadt uw aanbidding.U accepteert uw aanbidding binnen 3 maanden.Uw eventuele mede-erfpachters dienen de aanbidding ook te accepteren.U kiest een notaris bij wie u de nieuwe erfpachtakte wilt laten passeren. Neem voorafgaand aan uw keuze contact op met de notaris voor meer informatie.U kunt de aanbidding nog annuleren zolang nog niet alle erfpachters deze geaccepteerd hebben en zolang er nog geen notaris is geselecteerd.		<i>Doorloop eerst de vorige stap.</i>
4	Naar de notaris <ul style="list-style-type: none">De gemeente stuurt de stukken voor uw nieuwe erfpachtakte naar de notaris.U dient uw nieuwe erfpachtakte binnen 6 maanden bij de notaris te ondertekenen.Uw eventuele mede-erfpachters dienen de erfpachtakte ook te ondertekenen bij de notaris.		<i>Doorloop eerst de vorige stap.</i>
	Afgerond <ul style="list-style-type: none">Uw overstap en/of afkoop is na stap 4 afgerond en van kracht geworden.		

De berekeningen van een van de blokken op het GWL terrein

Diverse bewoners hebben een persoonlijke erfpacht offerte aangevraagd, zie stap 3 hierboven, bij 'Vóór 1 januari 2020 moet je de volgende stappen doen'.

Na aanvraag ontvingen ze een 'Persoonlijk informatiepakket'. Die zijn vergeleken.

De getallen in de Persoonlijke informatiepakketten van de bewoners wijken nogal af. Waarom wijken de optimum jaren en de kortingen onderling zo sterk af?

Dit blok heeft meerdere verdiepingen met appartementen met verschillende oppervlaktes en verschillende WOZ waardes. Twee zaken vallen op:

- **bij optie 3:** de optimum korting (= eerst verlengd afkopen, dan overstappen naar eeuwigdurend) is bij sommige woningen veel duurder of goedkoper dan bij anderen.

Sommige appartementen hebben van de Gemeente een optimum doorgekregen van 20 jaar, anderen van 35 jaar, en weer anderen van 45 jaar. Dat wisselt per verdieping. Hoe hoger het aantal optimum jaren, hoe meer korting die bewoners krijgen bij optie 3. Waar de afwijkingen in de optimumkorting vandaan komen, is een raadsel. De Gemeente licht dit niet toe in het Persoonlijke informatiepakket. Er is op internet geen nadere uitleg over de verschillen in optimum korting te vinden.

- **bij optie 5:** de bedragen voor verlengd afkopen zijn bij sommige woningen veel duurder of goedkoper dan bij anderen. Dit is zelfs het geval voor appartementen met precies dezelfde oppervlakte, indeling en WOZ waarde.

Er is geprobeerd uit te zoeken waar dat aan ligt, maar ook dit is niet te vinden op internet. Wel is geconstateerd dat de verschillen tussen de berekeningen voor de appartementen voortkomen uit de datum waarop de offertes zijn opgevraagd. Sommige offertes zijn al aangevraagd in 2017 of 2018, andere pas in 2019. Die uit 2019 hebben iets hogere getallen, wat vermoedelijk komt door de inflatie.

Meest recente info over erfpacht

Deze vind je op: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/>

Site van de Gemeente met de te nemen stappen in het proces:

<https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B34DA6673-65B3-4D28-A20B-31EB6B3D6092%7D#%7BBBD59E61C-CC4E-402C-B424-C3238B4E43FA%7D>

Algemene info, uit diverse bronnen

Verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht

Op dit moment hebben de blokken voortdurende erfpacht. Hierbij wordt voor ieder tijdvak van 50 jaar opnieuw de canon vastgesteld, op basis van de dan geldende actuele erfpachtgrondwaarde.

Je kunt overstappen op eeuwigdurende erfpacht. Het belangrijkste kenmerk is dat dit stelsel geen tijdvakken kent en de canon (vergoeding) voor altijd vastligt.

In tegenstelling tot het voortdurende erfpachtstelsel heeft een erfpachter met eeuwigdurende erfpacht zekerheid over het bedrag dat hij in de toekomst voor de erfpacht gaat betalen. Het jaarlijkse canonbedrag wordt nog wel aangepast aan de inflatie, maar er bestaan geen canonsprongen meer zoals in het voortdurende erfpachtstelsel. De nieuwe jaarlijkse canon betaal je pas nadat het huidige tijdvak is afgelopen, dus vanaf 2045 of 2046. Je kunt de nieuwe jaarlijkse canon ook afkopen, dan moet je de afkoop ineens betalen op moment van afkopen.

Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht kan op elk moment. Tot 31 december 2019 gelden voordelige voorwaarden om over te stappen. Als je daarna wilt overstappen, kan dat ook, maar tegen minder voordelige voorwaarden.

Als je kiest voor optie 5, wat gebeurt er dan ná de verlengde periode? Ga je dan de hoge erfpacht van 'niets doen' betalen? Of de lage erfpacht van 'optie 1'?

In de offerte heeft optie 5 de titel "Afkopen van verlengde canon (voorbeeld: 50 jaar) zonder overstappen". Dus ga je met optie 5 NIET over naar de eeuwigdurende erfpacht. Dat betekent dat ná de verlengde periode alsnog teruggaat naar het regime zoals bij 'niets doen'. Optie 5 is dus alleen eenmalig uitstel van het moment dat de nieuwe canon wordt vastgesteld, volgens voortdurende erfpacht.

Verlengen volgens optie 5 is dus in eerste instantie fors goedkoper dan jaarlijks betalen volgens optie 1. Maar ná de afkoopperiode ga je terug naar de jaarlijkse canon betaling volgens voortdurende erfpacht, tegen het dan geldende tarief. Vanaf dan is optie 5 waarschijnlijk fors duurder dan optie 1. Denk aan de problemen in Watergraafsmeer een aantal jaren terug, waar eigenaren hun huis moesten verkopen vanwege de enorme stijging van erfpacht na afloop van de periode. Bovendien moet je bij optie 5 nu betalen en bij optie 1 pas vanaf 2045 of 2046.

Kun je een ingediende aanbieding wijzigen? Bijvoorbeeld: je hebt een aanbieding gevraagd voor optie 5, maar wilt bij nader inzien toch optie 1.

Op de site van Gemeente staat de volgende info:

Aanvraag stoppen/annuleren? Dat kan op verschillende momenten: Als u de aanbieding hebt aangevraagd en als u de aanbieding hebt ontvangen.”

Ook staat er: “De aanbieding vervalt als u deze na 3 maanden niet hebt goedgekeurd (in het Overstapportaal). U kunt dan wel weer een nieuwe aanbieding aanvragen. Tot en met 31 december 2019 gelden dezelfde voorwaarden. Het canonbedrag kan wel iets afwijken in verband met de jaarlijkse inflatie.”

Wat is de optimumkorting?

Wilt u overstappen en tegelijk de eeuwigdurende erfpacht afkopen? De gemeente berekent dan of het voor u voordeliger is om eerst met een aantal jaar verlengd af te kopen voordat u overstapt. Uw totale afkoopsom op dit optimale overstapmoment kan namelijk lager uitvallen door gebruik van verschillende rekenmethodes. De verlenging van het tijdvak wordt hierbij als korting op de afkoopsom verwerkt en niet in de erfpachtakte opgenomen. Dit is de optimumkorting.

Opmerking: helaas kun je in het Persoonlijk informatiepakket niet terugvinden hoe die optimumkorting in jouw geval berekend is.

Meer kun je lezen op <https://erfpachtafkoop.nl/bereken-afkoop/>, maar daarmee wordt nog niet duidelijk hoe de precieze berekening voor jouw appartement is.

Kun je ook later overstappen, dus na 2019?

Dat kan voor optie 1 en 3. Optie 5 geldt alleen in 2019. De vraag is of later (dus ná 2019) overstappen voordeliger is.

- Bij aanvragen die vóór 1 januari 2020 zijn gedaan, gebruikt de Gemeente de WOZ-waardes van 2014 en 2015, de bij de Overstapregeling vastgestelde Buurtstraatquotes, het laagste canonpercentage van 2,39%, een grondwaarde verlaging van 10% en een overstappremie van 35%.

- Bij aanvragen die vanaf 1 januari 2020 worden gedaan gaat de Gemeente uit van de WOZ waarde van twee jaar vóór de aanvraagdatum, het actuele canonpercentage (kan liggen tussen 2,39% en 4,23%) en de actuele Buurtstraatquotes. De grondwaarde verlaging van 10% vervalt. De overstappremie is geen 35%, maar 25%.

AB 1994

De AB 1994 bepalen in artikel 11 dat de erfpachter met de gemeente kan afspreken de erfpacht eenmalig te verlengen met vijftig jaar, voor een eenmalige afkoopsom. Deze afkoopsom wordt gebaseerd op de historische grondwaarde op het moment van uitgifte in erfpacht. Deze wordt om de 5 jaar herzien.

Dit is een zeer gunstige wijze van berekening voor de erfpachter. Deze verlengde afkoop kan overigens maar één keer gebruikt worden.

Deze eenmalige verlengde afkoop is het 'oud beleid', dat bij optie 5 wordt genoemd. 'Nieuw beleid' gebruikt niet de historische, maar actuele erfpachtgrondwaarde.

Aftrekbaar van de belasting

Van de belasting aftrekbare periodieke betalingen voor erfpacht

Belangrijk bij de beslissing is ook om te kijken naar de aftrekbaarheid voor de belasting. Volgens de Belastingdienst zijn dit de huidige regels:

“Is de grond waarop uw eigen woning staat niet van u zelf? Dan betaalt u daarvoor maandelijks of jaarlijks een bedrag aan de grondeigenaar. Deze periodieke betalingen voor erfpacht zijn WEL aftrekbaar.

De volgende kosten die te maken hebben met periodieke betalingen voor erfpacht mag u NIET aftrekken:

- afkoopsommen voor de periodieke betalingen voor erfpacht,
- als u de rechten van erfpacht afkoopt, is de rente over de lening die u afsluit om de afkoopsom te financieren, meestal wel aftrekbaar,
- de notariskosten voor de heruitgifte van erfpacht.”

Gevolgen voor uw hypotheek

Een overstap naar eeuwigdurende erfpacht KAN gevolgen hebben voor uw hypotheek. Mogelijk moet bij overstap een nieuw hypotheekrecht gevestigd worden. Hieraan zijn kosten verbonden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw bank en notaris.

Kijk ook op: <https://www.independer.nl/hypotheek/info/orientatie/erfpacht>

Notaris

Ontvangt u de overstapaanbieding, dan is deze drie maanden geldig. U heeft dan drie maanden de tijd te beslissen de aanbieding wel of niet te accepteren.

U heeft eeuwigdurende erfpacht vanaf het moment dat u de erfpachtakte ondertekent bij de notaris. Vanaf dan gelden voor u de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016).

Optie 3: voor het opmaken van de erfpachtakte moet u een notaris kiezen die behoort tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Bij het accepteren van de aanbieding krijgt u een lijst met notarissen.

Optie 5: als optie 3, maar u kunt ook een notaris van buiten de Ring Amsterdam kiezen. Als u dit wilt, kunt u dit aangeven in het contactformulier op het portaal. U krijgt dan een aanbieding per mail waar u zelf uw notaris kunt invullen.

Ergens gelezen: de kosten van de notaris zullen tussen de 500 en 1.000 Euro liggen.

Moeten we bij de notaris zijn geweest vóór 31 december 2019?

In het Persoonlijk Informatiepakket op pagina 1 onderaan staat:

“Voor overstapaanbiedingen die uiterlijk op 31-12-2019 zijn aangevraagd gelden voorwaarden die mogelijk financieel voordelig voor u kunnen zijn.”

Op de site van de Gemeente staat: “U hebt recht op de gunstige voorwaarden als u aan de overstapvoorwaarden voldoet en als u vóór 1 januari 2020 een aanbieding hebt aangevraagd. Oók als wij uw dossier pas ná 1 januari 2020 in behandeling kunnen nemen.”

Daaruit blijkt dat het gaat om de aanvraagdatum.

Belangrijk is ook wat staat in hoofdstuk 8 ‘Notaris kiezen’: “De erfpachtakte moet binnen zes maanden na een goedkeurend besluit van het gemeentebestuur bij de notaris zijn ondertekend en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.”

Achtergrond informatie over de berekeningen

Onderstaande info komt van: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/kosten-berekend/>

Hoe worden de kosten berekend bij overstap?

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde. Bij woningen wordt dan de grondwaarde bepaald door een voor iedereen geldende methode. De WOZ-waarde is hierbij het uitgangspunt.

Gunstige voorwaarden tot 1 januari 2020

Tot 1 januari 2020 kunnen erfpachters overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 of 2015, waarbij de laagste van deze 2 WOZ-waarden zal worden toegepast. Ook rekent de gemeente tot 2020 met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% (in een bandbreedte van 2,39% – 4,23%).

Daarnaast geldt tot deze datum een extra overstapkorting van 10%, dus inclusief deze extra korting wordt de standaard overstappremie van 25% tijdelijk verhoogd tot 35%.

(Erfpacht)grondwaarde

De grondwaarde wordt residueel bepaald door de marktwaarde (WOZ-waarde) te verminderen met de opstalwaarde. De waarde van de grond afhankelijk is van de functie (bestemming) en de locatie. Zo betaalt een kinderdagverblijf minder erfpacht dan een kantoor en is erfpachtgrond in het Centrum duurder dan in Nieuw-West.



-10% vanwege erfpacht

In het voorstel van het college wordt de grondwaarde met 10% verlaagd om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Deze zogenaamde depreciatie (afwaardering) van 10% wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie. Dat betekent dat er minder handelingsvrijheid is voor de erfpachter, in vergelijking met iemand op eigen grond.

Buurtstraatquote

Om de grondwaarde bij woningen te berekenen, maakt de gemeente gebruik van de buurtstraatquote (BSQ). Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen). [Meer over de BSQ](#)



WOZ-waarde

De WOZ-waarde geeft een goed beeld van de marktwaarde van de woning. De gemeente hanteert de WOZ-waarde met peildatum van 2 jaar voor het overstapmoment omdat deze waarde onherroepelijk is vastgesteld.

Tijdelijke overstappremie van 35%

Tot 1 januari 2020 geldt een overstappremie van 35%. Vanaf deze datum wordt de standaard overstappremie 25%. Deze 35% wordt van het canonbedrag of de afkoopsom afgehaald.

Berekening canon en afkoopsom

De jaarlijkse canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Vervolgens wordt er 35% overstappremie van afgehaald.

Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld in het grondprijsbeleid. Meer over het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht



Wilt u liever de canon afkopen? Uw afkoopsom wordt berekend door de canon te delen door het canonpercentage.



Heeft u uw huidige tijdvak afgekocht?

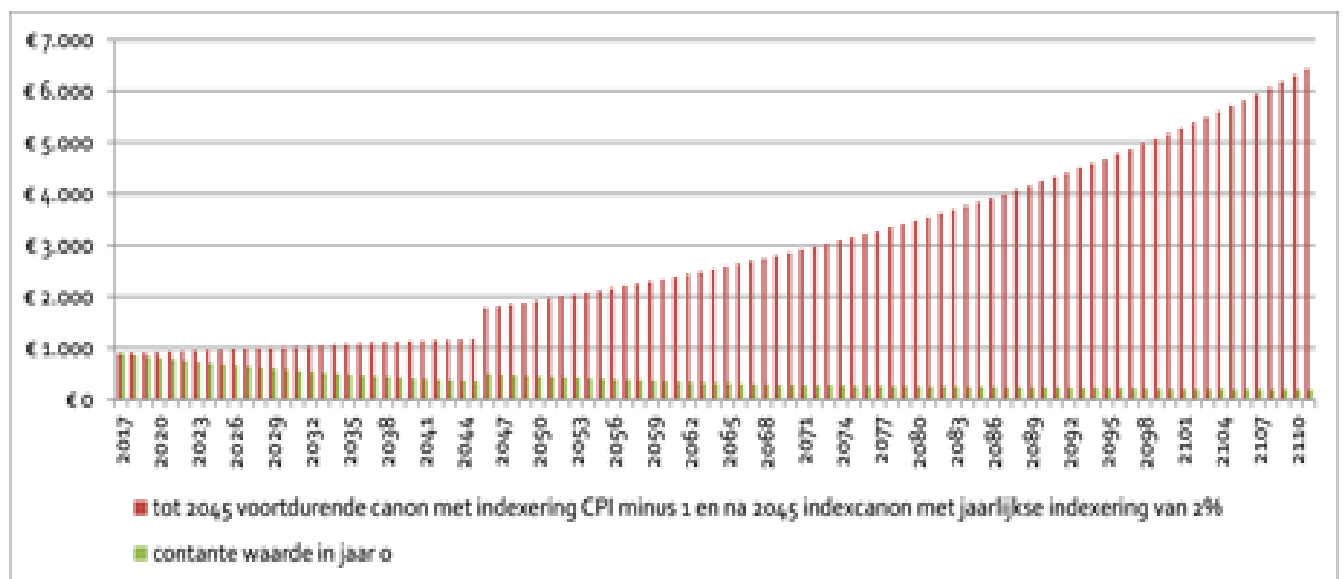
Als u de canon van uw huidige tijdvak heeft afgekocht en u wilt na overstappen opnieuw afkopen, dan worden de resterende jaren van uw huidige tijdvak uiteraard niet nog een keer in rekening gebracht. U koopt alleen de canonbetalingen af voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná uw huidige tijdvak.



[Meer over hoe rekening wordt gehouden met uw huidige afkoopsom.](#)

Voorbeeld van afkoop

Stel u heeft uw huidige tijdvak afgekocht tot 2045 of 2046. Dan hoeft u tot die datum niets te betalen omdat u die jaren al heeft afgekocht. De groene balkjes tot het jaar 2045 of 2046 worden dus niet meegenomen in de afkoopsom. U betaalt alleen de optelsom van de groene balkjes vanaf 2045 of 2046.



Verlenging overgangsregeling voor verlengde afkoop AB1994

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 15 februari 2018 een motie aangenomen om de overgangsregeling voor verlengde afkoop voor voortdurende erfpachtrechten die vallen onder de Algemene Bepalingen van 1994 (AB1994) te verlengen van 1 maart 2018 tot 1 januari 2020.

Als voor uw erfpachtrecht de **Algemene Bepalingen 1994** gelden (en dat zal voor de meeste appartementen op het GWL het geval zijn), hebt u de mogelijkheid om het lopende tijdvak eenmalig te verlengen met maximaal 50 jaar (verlengde afkoop). De canon van zowel het 'verlengde' tijdvak als het lopende tijdvak moet dan in één keer door u worden afgekocht. Wilt u ook overstappen naar eeuwigdurende erfpacht? Dan kan het voordelig zijn als u eerst een aantal jaren verlengt en daarna overstapt.

Uw kosten zelf berekenen

U kunt met de Afkooprekentool alvast zelf uitrekenen wat afkopen van uw huidige tijdvak en het verlengde tijdvak inclusief overstap naar eeuwigdurende erfpacht u ongeveer zal kosten. De gegevens die u invult worden niet door de gemeente gecontroleerd. Het kan dus zijn dat het bedrag in een officiële aanbieding anders is dan in de Afkooprekentool.

Link naar: [Afkooprekentool](#)

Tot 1 januari 2020 - oude en nieuwe berekening

Sinds 1 oktober 2017 wordt de afkoopsom voor het afkopen (vooruitbetalen) van de canon op een andere manier berekend. Betaalt u canon voor een woning én gelden de Algemene Bepalingen 1994 voor uw erfpachtrecht? Kunt u het tijdvak nog verlengd afkopen? Dan kunt u tot 1 januari 2020 gebruik maken van een overgangsregeling. De Gemeente berekent de afkoopsom dan zowel volgens de oude als nieuwe rekenmethode. De nieuwe Afkooprekentool rekt voor u uit wat het voordeligst is. U krijgt het laagste bedrag aangeboden.

Gecombineerde aanbieding aanvragen - verlengd afkopen en overstappen

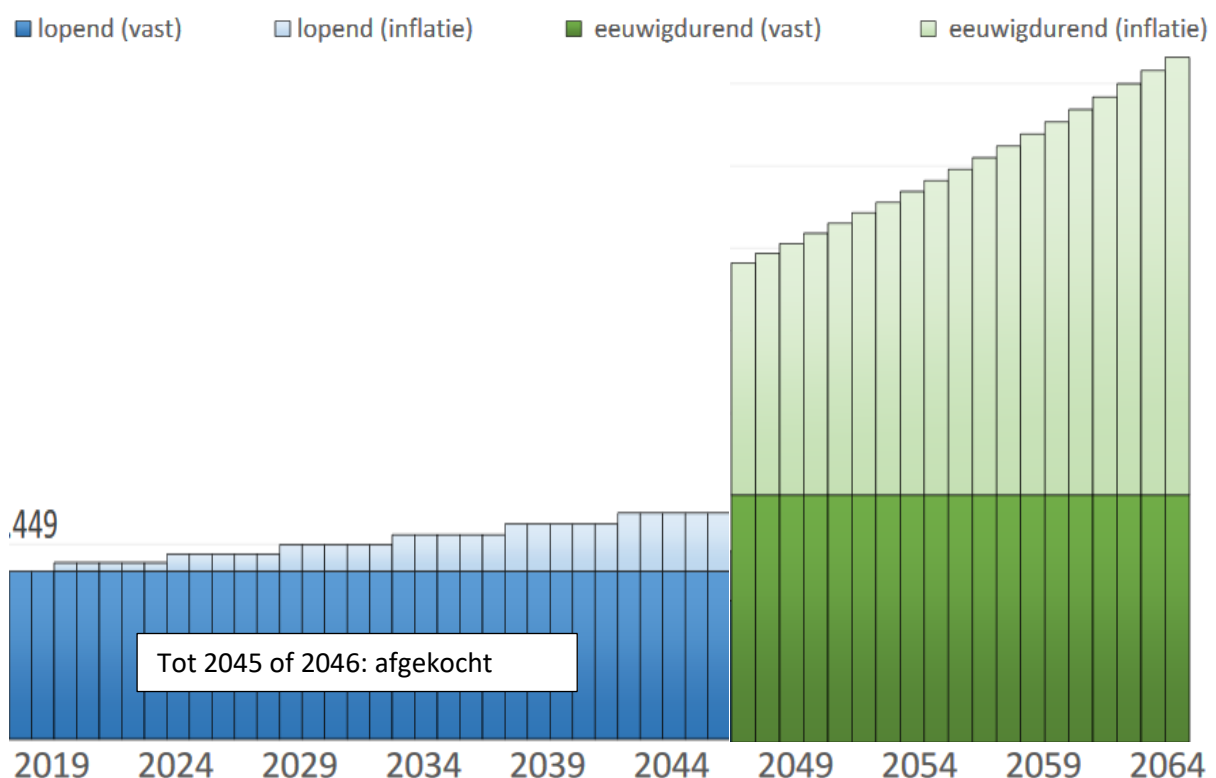
Wilt u verlengd afkopen én overstappen naar eeuwigdurende erfpacht? Bekijk uw opties en kosten in het [Overstapportaal](#). U kunt ook een aanbieding aanvragen via het Overstapportaal.

Disconteringsvoet

Al die toekomstige betalingen worden teruggerekend naar een waarde per vandaag. Dit is de netto contante waarde. Bij het berekenen van de netto contante waarde wordt een disconteringsvoet van 4,5% gehanteerd, waarvan 2% de inflatie dekt. Deze percentages komen uit de formule waarmee canonpercentage wordt berekend en hangen daarmee dus samen. Een andere inflatieverwachting, betekent een ander canonpercentage en andere disconteringsvoet.

De canon van € 1.000 uit het voorbeeld is dus volgend jaar € 1.020 (€ 1.000 plus 1 jaar inflatieverwachting van 2%) en netto contant € 976,08 waard (€ 1.020 / (1+4,5%)). Over 10 jaar is de canon € 1.219 geworden en de netto contante waarde daarvan is € 784,94 (is € 1.219 / (1+4,5%)¹⁰). De netto contante waarde wordt dus steeds minder en is in de verre toekomst nihil. Daardoor is het mogelijk een afkoopsom te bepalen. Bedragen die heel ver in toekomst liggen hebben een netto contante waarde die nagenoeg nihil is.

Hoe ziet verloop canon er uit in optie 1, rekening houdend met inflatie



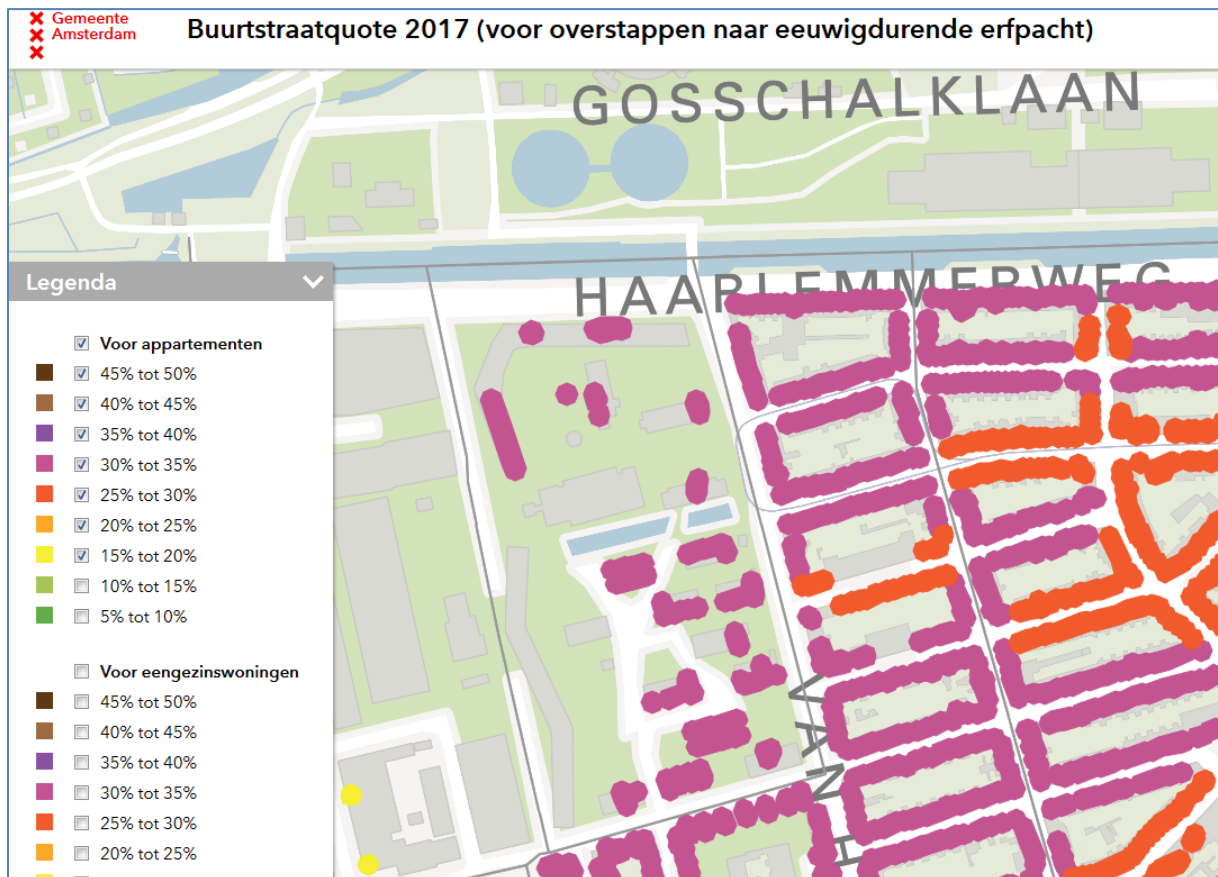
Bron: <https://www.mva.nl/pdf/mva-erfpacht-analyse-AB1994.pdf>

Erfpacht buurtstraatquote

Wat is het? <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote/>

Voor appartementen: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote/bsq-appartementen/>

Welke BSQ heeft het GWL terrein: <https://maps.amsterdam.nl/bsq/?LANG=nl>



Afkopen of niet? Enkele meningen

<https://www.eigenhuis.nl/actueel/2018/11/14/08/50/veh-amsterdam-moet-erfpacht-voor-iedereen-vastklikken#/>

<https://www.ahfinance.nl/erfpacht-ab1994-amsterdam/>

<https://www.parool.nl/nieuws/erfpachtdeskundige-zonder-korting-is-afkopen-heel-nadelig~bf0d9184/?referer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

<https://www.funda.nl/thuis/kopen/erfpacht-eeuwig-afkopen-slim/>

<https://www.cortendegeer.nl/nieuws/blog/erfpachters-met-algemene-bepalingen-1994-opgelet/>: interessante uitleg over het verschil tussen AB 1994 en andere AB's.

Is het slim om erfpacht eeuwig af te kopen?

Dat ligt eraan. Erfpacht eeuwig afkopen kan interessant zijn als de grond waarop je huis staat flink in waarde kan stijgen, bijvoorbeeld omdat je in een opkomende buurt in Amsterdam bent gaan wonen. Dat betekent namelijk dat je woonlasten ook omhoog kunnen gaan in de toekomst. Wil je dit niet, dan kun je erfpacht het beste wel eeuwig afkopen. Zo heb je niet meer te maken met tussentijdse contractherzieningen en profiteer je zelf van de waardevermeerdering van de grond.

Nadelen erfpacht eeuwig afkopen

Het eeuwig afkopen van erfpacht kan een flink prijskaartje hebben. Als je huis op relatief goedkope grond staat, kun je met enkele duizenden euro's al financiële zekerheid afkopen. Maar woon je in de Amsterdamse grachtengordel, dan kan de afkoopsom oplopen tot enkele tonnen. Het spreekt voor zich dat niet iedereen dat geld heeft. Hou ook rekening met andere factoren, zoals de huidige rentestand: kun je nu voordelig geld lenen om de erfpacht eeuwig af te kopen of staat de rente hoog en kun je beter periodiek betalen?