Erfpachtberekening, Voorbeeldstraat 1

Overstap eeuwigdurende erfpacht, 7 november 2026

Indicatieve berekening op basis van ingevoerde gegevens, daadwerkelijke erfpachtgegevens worden niet opgehaald.

INVOERGEGEVENS

Woningtype	Eengezinswoning
WOZ-waarde (opgegeven bij de aanvraag)	€ 500.000
BSQ	49%
Peildatum berekening	07-02-2027
Resterende looptijd (t)	22,90 jaar
Huidig tijdvak	Afgekocht

PARAMETERS

Conform Afkoopinstructie gemeente Amsterdam

Canonpercentage (P)	2,39%
Indexpercentage (i)	2,00%
Discontovoet (d)	4,50%
Depreciatiefactor	90%
Overstappremie	35%

BEREKENING

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Grondwaarde € 500.000 × 49%	€ 245.000,00
Erfpachtgrondwaarde € 245.000,00 × 90%	€ 220.500,00
Canon vóór overstappremie € 220.500,00 × 2,39%	€ 5.269,95
Jaarcanon (na overstappremie) € 5.269,95 × (1 - 35%)	**€ 3.425,47**
Kapitaalwaarde (C ÷ P) € 3.425,47 ÷ 2,39%	€ 143.325,00
Verdisconteringsfactor (1+i)^t ÷ (1+d)^t	0,57435766
Afkoopsom eeuwigdurend, indicatief (afgerond)	**€ 82.320**

Jaarlijkse canon € 3.425 **Afkoopsom (indicatief) € 82.320**

Indicatieve berekening. Alleen de aanbieding van de gemeente Amsterdam is bindend; aan deze berekening kunnen geen rechten worden ontleend. Zie de disclaimer aan het einde van dit document.

© 2026 Erfpachtkompas. Alle rechten voorbehouden.

Gegenereerd met Erfpachtkompas
https://erfpachtkompas.nl

PROGNOSE (INFLATIE 2,5% P.J.)

Ter illustratie. De inflatie is een aanname van Erfpachtkompas, niet van de gemeente.

Deze prognose geldt als je er nu voor kiest om over te stappen. Stap je later over, dan worden alle bedragen anders.

JAAR	JAARCANON	AFKOOPSOM	STIJGING
2026 (nu)	€ 3.425	€ 82.320	-
2027	€ 3.511	€ 86.446	+5,0%
2028	€ 3.599	€ 90.779	+5,0%
2029	€ 3.689	€ 95.329	+5,0%
2030	€ 3.781	€ 100.107	+5,0%
2031	€ 3.876	€ 105.125	+5,0%
2032	€ 3.972	€ 110.394	+5,0%
2033	€ 4.072	€ 115.927	+5,0%
2034	€ 4.174	€ 121.737	+5,0%
2035	€ 4.278	€ 127.839	+5,0%
2036	€ 4.385	€ 134.247	+5,0%
2037	€ 4.495	€ 140.976	+5,0%
2038	€ 4.607	€ 148.042	+5,0%
2039	€ 4.722	€ 155.462	+5,0%
2040	€ 4.840	€ 163.254	+5,0%
2041	€ 4.961	€ 171.437	+5,0%
2042	€ 5.085	€ 180.030	+5,0%
2043	€ 5.212	€ 189.053	+5,0%
2044	€ 5.343	€ 198.529	+5,0%
2045	€ 5.476	€ 208.480	+5,0%
2046	€ 5.613	€ 218.929	+5,0%
2047	€ 5.753	€ 229.903	+5,0%
2048	€ 5.897	€ 241.426	+5,0%
2049	€ 6.045	€ 252.913	+4,8%
2050	€ 6.196	€ 259.236	+2,5%
2051	€ 6.351	€ 265.717	+2,5%
2052	€ 6.509	€ 272.359	+2,5%
2053	€ 6.672	€ 279.168	+2,5%
2054	€ 6.839	€ 286.148	+2,5%
2055	€ 7.010	€ 293.301	+2,5%
2056	€ 7.185	€ 300.634	+2,5%

Bij de berekening van de afkoopsom is geen rekening gehouden met eventuele canonbetalingen voor het nog lopende tijdvak. Is er al overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht met een jaarlijkse canon, maar wordt voor het huidige tijdvak nog canon betaald? Wie het recht dan wil afkopen, moet ook de canon tot het einde van het huidige tijdvak afkopen.

In de tabel zie je hoe de canon door de inflatie oploopt. De afkoopsom stijgt sneller dan de inflatie, omdat het tijdvak waarvoor nog canon loopt (afgekocht of niet) steeds korter wordt.

© 2026 Erfpachtkompas. Alle rechten voorbehouden.

Deze berekening is een indicatie en geen aanbieding. Erfpachtkompas rekent volgens de Afkoopinstructie 2017 van de gemeente Amsterdam, met de canonpercentages voor 2026 en de ingevoerde of opgezochte gegevens (WOZ-waarde opgegeven bij de aanvraag, buurtstraatquote van de gemeente). De uitkomst kan afwijken van de berekening van de gemeente, onder meer door een nog lopende jaarcanon voor het huidige tijdvak, afwijkende bestemmingen of grondwaarden, verlengd afkopen onder AB1994, EPC-korting, andere afspraken in het dossier, en losse parkeerplaatsen, garageboxen of bergingen. De prognose is een illustratie met een eigen aanname voor de inflatie.

Alleen de aanbieding van de gemeente Amsterdam is bindend. Aan deze berekening kunnen geen rechten worden ontleend en zij is geen financieel of juridisch advies. Deze berekening is voor je gemaakt door de afzender van dit document. Heb je vragen of wil je de uitkomst laten toetsen, neem dan contact op met de afzender of met de gemeente Amsterdam.

Zelf je erfpacht berekenen?

Met Erfpachtkompas reken je de overstap, de afkoopsom en de canon zelf uit. Scan de code met je telefoon, of klik erop, voor de app. Of ga naar de site:

erfpachtkompas.nl