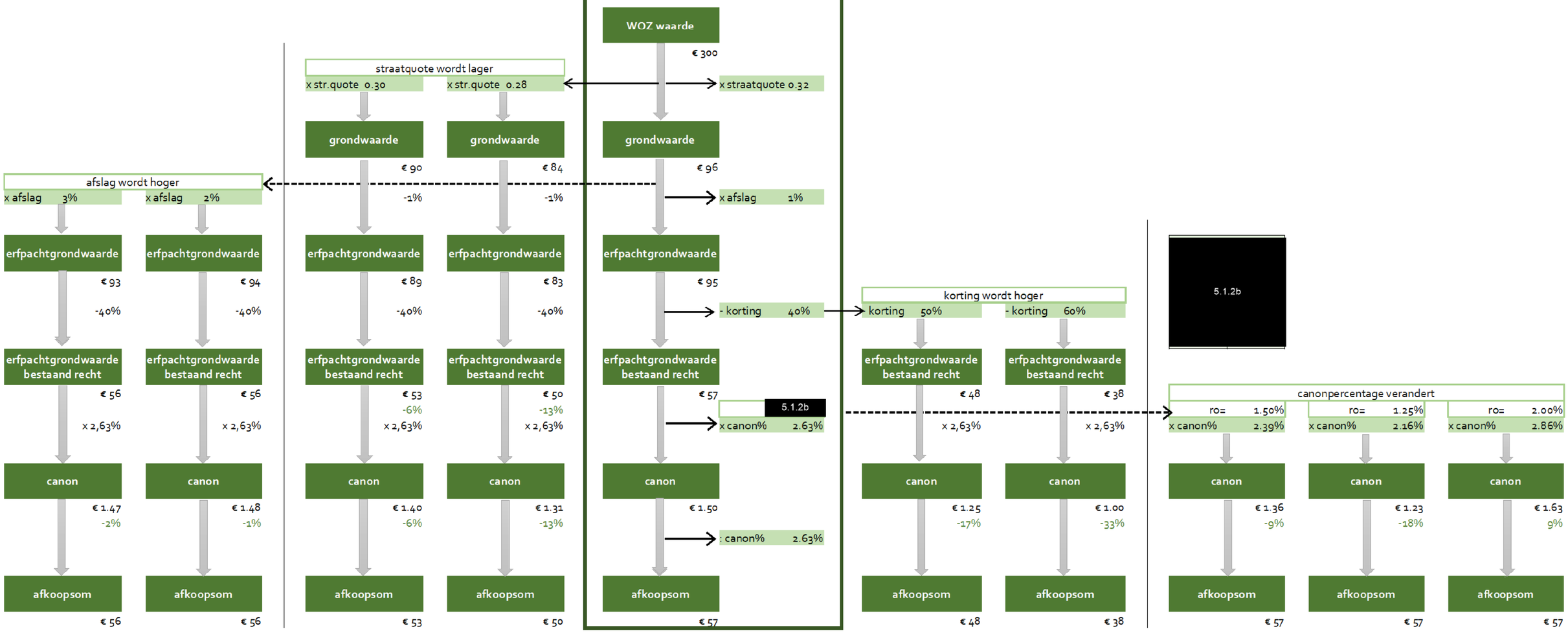
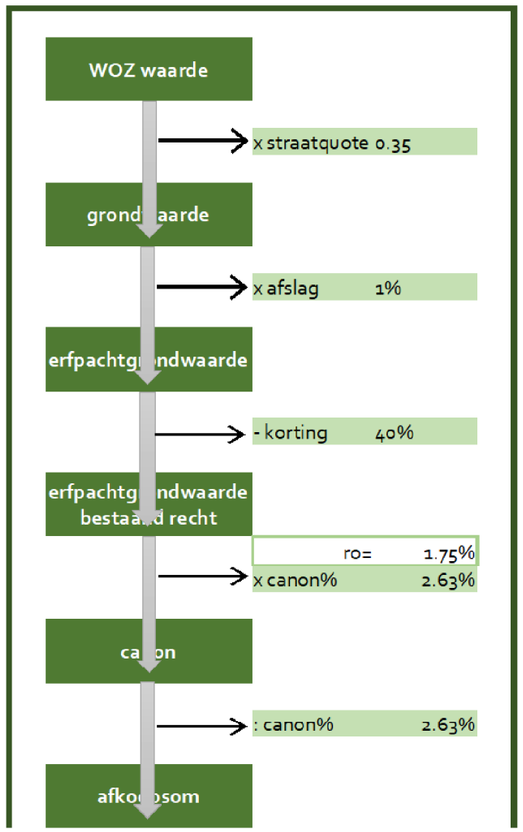
Berekening erfpachtgrondwaarde, indexcanon en afkoopsom bij CHET

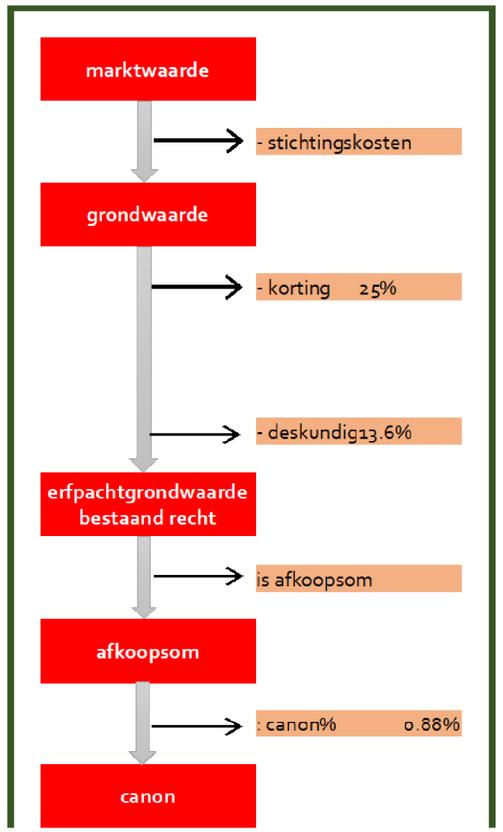


Berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij CHET
Eeuwigdurende stelsel



	Rekenvoorbeeld nieuw basis		Rekenvoorbeeld nieuw aangepaste variabelen	verschil t.o.v. basis
WOZ waarde	€ 300,000		€ 300,000	0%
straatquote		0.35		
grondwaarde	€ 105,000		€ 105,000	0%
afslag		1%		
erfpachtgrondwaarde	€ 103,950		€ 103,950	
korting		50%		
erfpachtgrondwaarde bestaand recht	€ 62,370		€ 51,975	-17%
canon%		2.39%		
canon	€ 1,637		€ 1,242	-24%
: canon%		2.39%		
afkoopsom	€ 62,370		€ 51,975	-17%

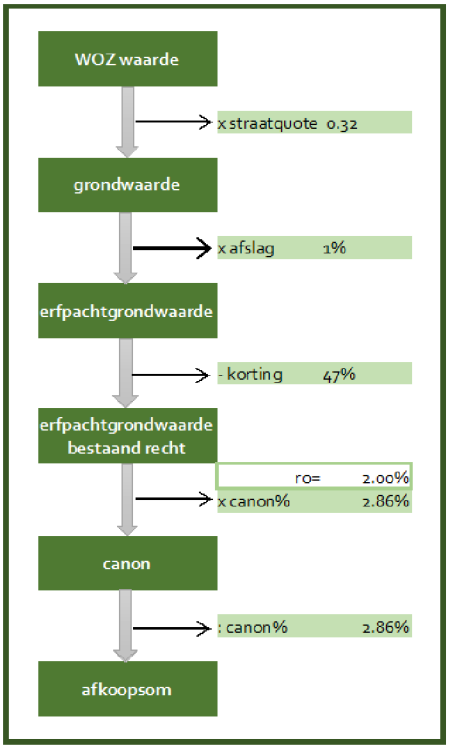
Berekening grondwaarde, afkoopsom en canon bij CHET
Voortdurende stelsel



	Rekenvoorbeeld oud	verschil t.o.v. basis
marktwaarde	€ 290,000	-3%
stichtingskosten		
grondwaarde	€ 95,000	-10%
korting		
deskundig		
erfpachtgrondwaarde bestaand recht	€ 58,330	-6%
is afkoopsom		
afkoopsom	€ 58,330	
canon%		
canon	€ 513	-69%

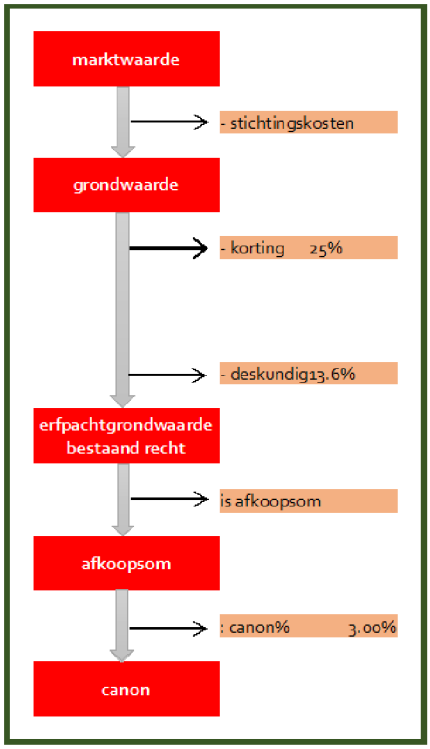
Actueel canonpercentage

Berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij CHET
Eeuwigdurende stelsel

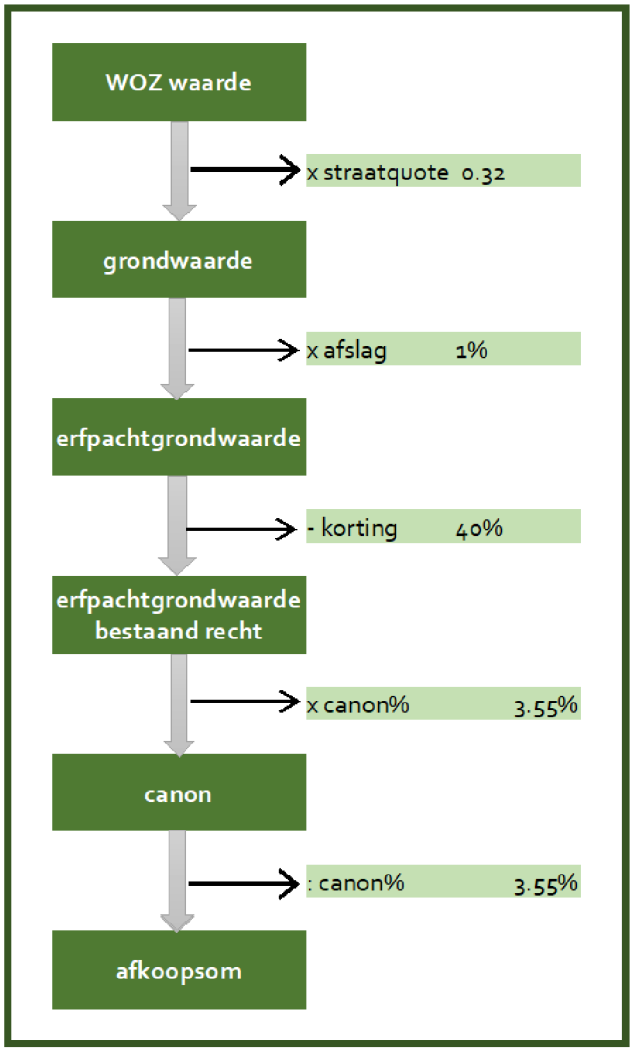


	Rekenvoorbeeld WOZ 2014	verschil t.o.v. gpb16	Rekenvoorbeeld GPB2016	verschil t.o.v. woz14
WOZ waarde	€ 241,894	-12%	€ 275,830	14%
grondwaarde	€ 76,599	11%	€ 69,111	-10%
erfpachtgrondwaarde	€ 75,833			
erfpachtgrondwaarde bestaand recht	€ 40,191	-5%	€ 42,434	6%
canon	€ 1,148	-10%	€ 42,434	
afkoopsom	€ 40,191	-5%	€ 1,273	11%

Berekening grondwaarde, afkoopsom en canon bij CHET
Voortdurende stelsel



Berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij CHET
Eeuwigdurende stelsel

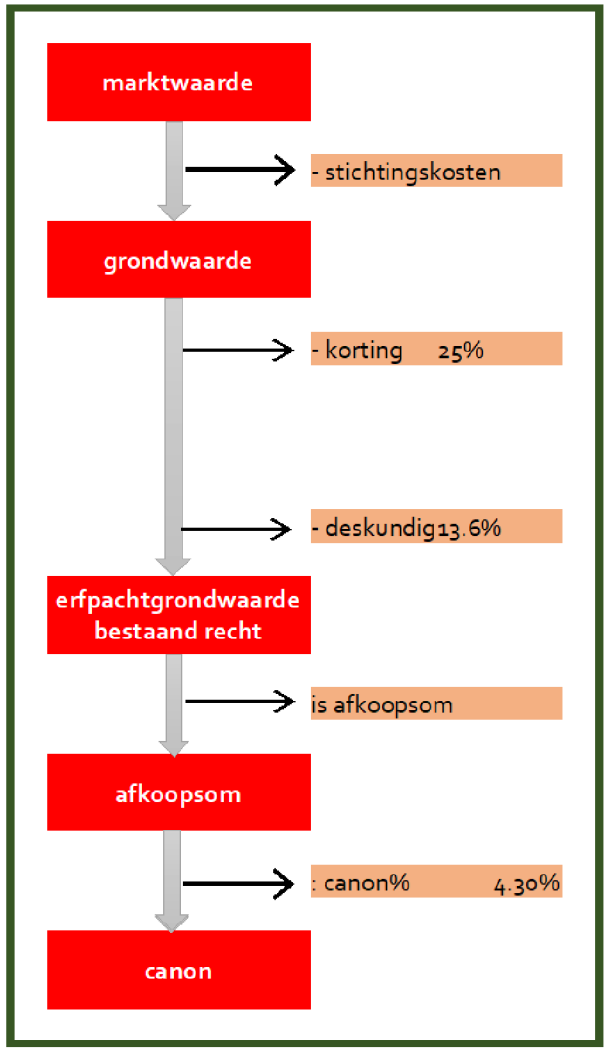


canonpercentage lange termijnverwachting

	Rekenvoorbeeld WOZ 2014	verschil t.o.v. gpb16
WOZ waarde	€ 241,894	-12%
grondwaarde	€ 76,599	11%
erfpachtgrondwaarde	€ 75,833	
erfpachtgrondwaarde bestaand recht	€ 45,500	7%
canon	€ 1,615	-11%
afkoopsom	€ 45,500	7%

	Rekenvoorbeeld GPB2016	verschil t.o.v. woz14
marktwaarde	€ 275,830	14%
grondwaarde	€ 69,111	-10%
erfpachtgrondwaarde bestaand recht	€ 42,434	-7%
afkoopsom	€ 42,434	
canon	€ 1,825	13%

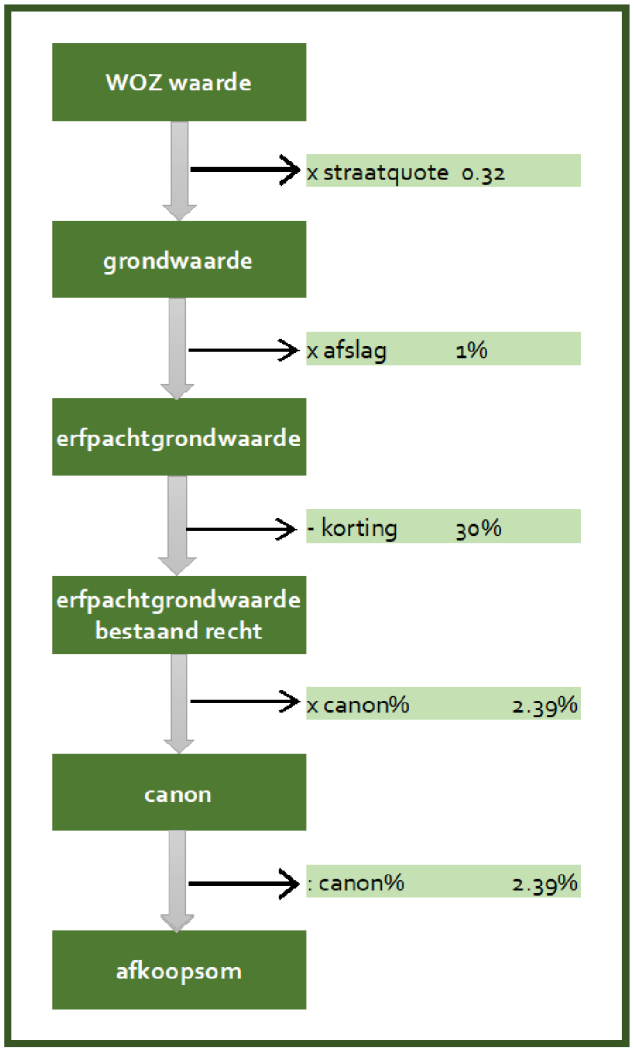
Berekening grondwaarde, afkoopsom en canon bij CHET
Voortdurende stelsel




Berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij CHET
Eeuwigdurende stelsel
canonpercentage bij overstap 2016, canonpercentage 2,63%
WOZ waarde
x straatquote 0.32
grondwaarde
x afslag 1%
erfpachtgrondwaarde
- korting 36%
erfpachtgrondwaarde bestaand recht
x canon% 2.63%
canon
: canon% 2.63%
afkoopsom
Rekenvoorbeeld WOZ 2014
verschil t.o.v. gpb16
€ 241,894
-12%
€ 76,599
11%
€ 75,833
€ 48,533
14%
€ 1,274
0%
€ 48,533
14%
Rekenvoorbeeld GPB2016
verschil t.o.v. woz14
€ 275,830
14%
€ 69,111
-10%
€ 42,434
-13%
€ 42,434
€ 1,273
0%
Berekening grondwaarde, afkoopsom en canon bij CHET
Voortdurende stelsel
marktwaarde
- stichtingskosten
grondwaarde
- korting 25%
- deskundig13.6%
erfpachtgrondwaarde bestaand recht
is afkoopsom
afkoopsom
: canon% 3.00%
canon

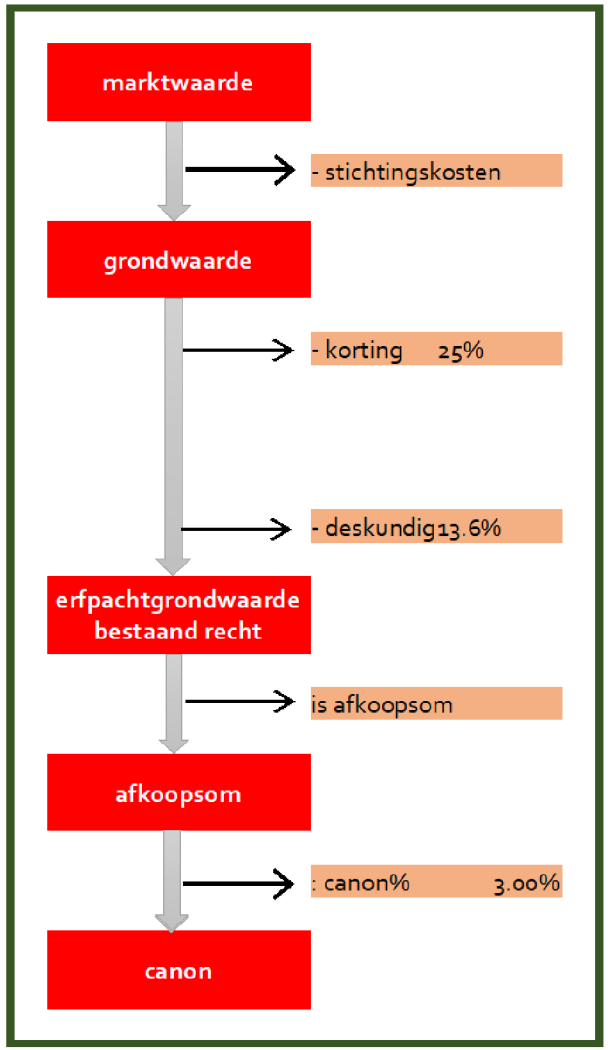
Berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij CHET
Eeuwigdurende stelsel

canonpercentage bij overstap 2016, canonpercentage 2,39%



Rekenvoorbeeld WOZ 2014	verschil t.o.v. gpb16	Rekenvoorbeeld GPB2016	verschil t.o.v. woz14
€ 241,894	-12%	€ 275,830	14%
€ 76,599	11%	€ 69,111	-10%
€ 75,833			
€ 53,083	25%	€ 42,434	-20%
€ 1,270	0%	€ 42,434	
€ 53,083	25%	€ 1,273	0%

Berekening grondwaarde, afkoopsom en canon bij CHET
Voortdurende stelsel



Simulatie canonpercentages

					d	(d-i) / (1+d)	(d) / (1+d)
marktrente	inflatie		reële rente	risico-opslag	scontovoet	canonperc index	canonperc vast
3.00%	2.00%	1.00%	1.00%	2.00%	5.00%	**2.86%**	**4.76%**
4.00%	2.00%	2.00%	2.00%	1.75%	5.75%	**3.55%**	**5.44%**
5.00%	2.00%	3.00%	3.00%	1.50%	6.50%	**4.23%**	**6.10%**
7.00%	2.00%	5.00%	3.00%	1.50%	6.50%	**4.23%**	**6.10%**
10.00%	2.00%	8.00%	3.00%	1.50%	6.50%	**4.23%**	**6.10%**
1.00%	2.00%	1.00%	1.00%	2.00%	5.00%	**2.86%**	**4.76%**
-1.00%	2.00%	1.00%	1.00%	2.00%	5.00%	**2.86%**	**4.76%**
3.00%	-1.00%	4.00%	3.00%	1.50%	3.50%	**4.35%**	**3.38%**
4.00%	-1.00%	5.00%	3.00%	1.50%	3.50%	**4.35%**	**3.38%**
5.00%	-1.00%	6.00%	3.00%	1.50%	3.50%	**4.35%**	**3.38%**
7.00%	-1.00%	8.00%	3.00%	1.50%	3.50%	**4.35%**	**3.38%**
10.00%	-1.00%	11.00%	3.00%	1.50%	3.50%	**4.35%**	**3.38%**
1.00%	-1.00%	2.00%	2.00%	1.75%	2.75%	**3.65%**	**2.68%**
-1.00%	-1.00%	1.00%	1.00%	2.00%	2.00%	**2.94%**	**1.96%**
3.00%	5.00%	1.00%	1.00%	2.00%	8.00%	**2.78%**	**7.41%**
4.00%	5.00%	1.00%	1.00%	2.00%	8.00%	**2.78%**	**7.41%**
5.00%	5.00%	1.00%	1.00%	2.00%	8.00%	**2.78%**	**7.41%**
7.00%	5.00%	2.00%	2.00%	1.75%	8.75%	**3.45%**	**8.05%**
10.00%	5.00%	5.00%	3.00%	1.50%	9.50%	**4.11%**	**8.68%**
1.00%	5.00%	1.00%	1.00%	2.00%	8.00%	**2.78%**	**7.41%**
-1.00%	5.00%	1.00%	1.00%	2.00%	8.00%	**2.78%**	**7.41%**
3.00%	0.50%	2.50%	2.50%	1.63%	4.63%	**3.94%**	**4.42%**
4.00%	0.50%	3.50%	3.00%	1.50%	5.00%	**4.29%**	**4.76%**
5.00%	0.50%	4.50%	3.00%	1.50%	5.00%	**4.29%**	**4.76%**
7.00%	0.50%	6.50%	3.00%	1.50%	5.00%	**4.29%**	**4.76%**
10.00%	0.50%	9.50%	3.00%	1.50%	5.00%	**4.29%**	**4.76%**
1.00%	0.50%	1.00%	1.00%	2.00%	3.50%	**2.90%**	**3.38%**
-1.00%	0.50%	1.00%	1.00%	2.00%	3.50%	**2.90%**	**3.38%**

verschil leenrente index	verschil bij uitgifte vast
-0.14%	1.76%
-0.45%	1.44%
-0.77%	1.10%
-2.77%	-0.90%
-5.77%	-3.90%
1.86%	3.76%
3.86%	5.76%
1.35%	0.38%
0.35%	-0.62%
-0.65%	-1.62%
-2.65%	-3.62%
-5.65%	-6.62%
2.65%	1.68%
3.94%	2.96%
-0.22%	4.41%
-1.22%	3.41%
-2.22%	2.41%
-3.55%	1.05%
-5.89%	-1.32%
1.78%	6.41%
3.78%	8.41%
0.94%	1.42%
0.29%	0.76%
-0.71%	-0.24%
-2.71%	-2.24%
-5.71%	-5.24%
1.90%	2.38%
3.90%	4.38%

300
260
195 0.75
0.35
105
0.99

Totstandkoming canonpercentage

Parameters GWC-systematiek		
	laag	hoog
r=	3%	5%
ro=	1.0%	2.0%
d=	4%	7.0%
i=	2%	2%
dexcanon%=	1.92%	4.67%
index dv=	2%	5.0%
astecanon%=	3.85%	6.54%
vast dv=	4%	7.0%

103.95

1.0%	102.9	0.98	2.70627
2.0%	101.85	0.97	
3.0%	100.8	0.96	
4.0%	99.75	0.95	2.62343

	0.0263	bij risico-opsla
9%	0.0239	bij risico-opsla
18%	0.0216	bij risico-opsla
27%	0.0192	bij risico-opsla

	2.73	103.95	afkoopsom
9%	2.48	103.95	afkoopsom
18%	2.25	103.95	afkoopsom
27%	2.00	103.95	afkoopsom

Totstandkoming canonpercentage

Parameters GWC-systematiek		
	laag	hoog
nr=	3%	5%
r=	1%	3%
ro=	1.75%	2.0%
d=	4.75%	7%
i=	2.00%	2%
dexcanon%=	2.63%	4.67%
index dv=	3%	5.0%
astecanon%=	4.53%	6.54%
vast dv=	5%	7.0%

2.63% bij risico-opslag van 1.75
2.39% bij risico-opslag van 1.5
2.16% bij risico-opslag van 1.25
1.92% bij risico-opslag van 1.0

2.15% bij inflatie van 2,5
2.63% bij inflatie van 2,0
3.10% bij inflatie van 1,5
3.58% bij inflatie van 1,0

bij rente van 3%
bij rente van 4%
bij rente van 5%
bij rente van 6%

300				400			
		260				346.66667	
		208	0.8			260	0.75
0.31				0.35			
92	12%			140			

1%

4%

g van 1.75
g van 1.5
g van 1.25
g van 1.0

38.02281	kapitalisatiefactor
41.84100	kapitalisatiefactor
46.29630	kapitalisatiefactor
52.08333	kapitalisatiefactor

0%
9%
18%
27%

18%
0%
-18%
-36%

400				400			
	346.66667				346.66667		
	277.33333	0.8			294.66667	0.85	
0.31				0.26			
122.66667	12%			105.33333	14%		

Hoogte van de korting bij vergelijk van canons

	verhouding eeuwigdurende canon t.o.v. voortdurende canon		
	5% hoger	**gelijk**	**5% lager**
risico-opslag = 2.00%	38.5% korting	41.5% korting	44.0% korting
canonpercentage = 2.86%	afkoopsom + 10%	afkoopsom + 5%	afkoopsom gelijk
risico-opslag = 1.75%	39.0% korting	36.0% korting	33.0% korting
canonpercentage = 2.63%	afkoopsom + 9%	afkoopsom + 14%	afkoopsom + 20%
risico-opslag = 1.50%	33.0% korting	30.0% korting	26.0% korting
canonpercentage = 2.39%	afkoopsom + 20%	afkoopsom + 25%	afkoopsom + 32%

Hoogte van de korting bij vergelijk van afkoopsommen

	verhouding eeuwigdurende afkoopsom t.o.v. voortdurende afkoopsom		
	5% hoger	**gelijk**	**5% lager**
risico-opslag = 2.00%	41.0% korting	44.0% korting	47.0% korting
canonpercentage = 2.86%	canon gelijk	canon - 5%	canon - 10%
risico-opslag = 1.75%	41.0% korting	44.0% korting	47.0% korting
canonpercentage = 2.63%	canon - 8%	canon - 12%	canon - 17%
risico-opslag = 1.50%	41.0% korting	44.0% korting	47.0% korting
canonpercentage = 2.39%	canon - 16%	canon - 20%	canon - 24%