04662

Casus voor inhoudelijk overleg 11 augustus 2016

Uitgifteovereenkomst 2008 AB2000				overstap primo 2017		
ngang recht			1/1/2009			
woninggrootte			100m² go			
VON-prijs 2008			€ 350,000			
				prijsindex CBS 1-1-2009		102.80
				prijsindex CBS 1-1-2016		110.20
				WOZ-waarde 2014		€ 375,195
				BSQ (gemiddeld bandbreedte € 3000 à € 4000/m²		32.45%
				depreciatie		-25.00%
grondwaarde (GPB 2011 - 4 laags portiek)			**€ 112,600**	**erfpachtgrondwaarde**		**€ 91,313**
aanvangscanon	1/1/2009	4.50%	€ 5,067			
ndexering CPI-1%punt	1/1/2010	1.004	€ 5,087			
	1/1/2011	0.998	€ 5,077			
	1/1/2012	1.013	€ 5,143			
	1/1/2013	1.010	€ 5,195			
	1/1/2014	1.019	€ 5,293			
	1/1/2015	0.999	€ 5,288			
	1/1/2016	1.000	€ 5,288			
	1/1/2017	0.987	€ 5,219			
canon bij overstap op		**1/1/2017**	**€ 5,219**	**canon eeuwigdurend bij overstap**	**2.39%**	**€ 2,182**
met inflatie 2,00% / jaar groeiend tot		**1/1/2058**	**€ 7,848**	**met inflatie 2,00% / jaar groeiend tot**	**1/1/2059**	**€ 5,013**

actuele canon AB2000 vergeleken met overstapcanon eeuwigdurend op 1 januari 2017	
verschil	€ -3,037 tov actuele canon AB2000
verklaring verschil	
VON-WOZ lichte stijging, want door het dal	€ 25,195 tov VON-prijs bij uitgifte
grondwaarde daling door (gematigde) korting	€ -21,287 tov grondwaarde bij uitgifte
veel lager canonpercentage (procentueel)	-47% ten opzichte van uitgifte

Uitgangspunt overstap	We respecteren de rechten uit de bestaande erfpacht. De vanaf overstap voor inflatie te corrigeren canon uit de eeuwigdurende erfpacht is pas verschuldigd vanaf de vm einddatum van het tijdvak. Voor het rekenvoorbeeld wil dat zeggen, dat de erfpachter na overstap over 2017 een canon betaalt van **€ 5,219** zijnde de actuele canon voor voortdurende erfpacht (oude canon) Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI minus 1%punt en groeit dan bij een inflatie van 2,00% per jaar voor het laatste "oude" erfpachtjaar op 1 januari 2058 aan tot **€ 7,848** De canon voor eeuwigdurende erfpacht bedraagt bij de overstap **€ 2,182** Deze eeuwigdurende canon is –gecorrigeerd voor inflatie– pas verschuldigd vanaf 1 januari 2059 Bij een (vaste) inflatie van 2,00% per jaar bedraagt de op 1 januari 2059 verschuldigde canon **€ 5,013**
Vragen	Hoe kunnen we verkopen, dat de erfpachter meer blijft betalen dan de canon voor eeuwigdurende erfpacht? Kunnen we dat staande houden bij bestuurlijke / maatschappelijke onrust ? Als we dat niet kunnen, berekenen we die korting door in het generieke kortingspercentage? Met andere woorden wordt de rekening van de directe verlaging niet betaald door degenen die na afloop van hun oude tijdvak een hogere canon krijgen ?

59806