00197

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Wed 5/24/2017 10:49:35 AM
Subject: RE: Technische vraag erfpacht
Received: Wed 5/24/2017 10:49:37 AM

Ik heb de tekst toch nog wat aangepast. En is het niet handig om de mail te beginnen dat hetgeen op de website is vermeld een verkorte en publieksvriendelijke versie van de afkoopinstructie is, maar dat de afkoopinstructie leidend is hierin. En dat die op de volgende wijze gelezen kan worden inzake het door [redacted] aangestipte punt:
Bij overstap in de periode tot en met 2019 wordt het bedrag van de eeuwigdurende canon overeengekomen op het moment van overstappen. Deze canon gaat de erfpachter pas betalen vanaf het moment dat zijn huidige tijdvak afloopt. De canon wordt vanaf 1 januari 2018 jaarlijks voor de werkelijk opgetreden inflatie gecorrigeerd. Als de erfpachter besluit tussen het moment van overstap en voorafgaand aan de einddatum van het oude voortdurende tijdvak alsnog af te kopen, dan wordt de afkoopsom berekend aan de hand van de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon. Vervolgens wordt de netto contante waarde van de canonbetalingen berekend die de erfpachter verschuldigd is vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak, waarbij de toekomstige canon jaarlijks wordt geïndexeerd en de actuele disconteringsvoet van dat moment wordt gebruikt (die onderdeel is van het dan geldende canonpercentage).
De uitkomsten zijn met de verschillende parameters niet goed te voorspellen.
In zijn algemeenheid zal de afkoopsom dalen als het canonpercentage stijgt, terwijl de te betalen netto contante waarde zal stijgen al naar gelang de datum van afkoop korter op de einddatum van het tijdvak ligt.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 mei 2017 12:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Technische vraag erfpacht

Geachte heer [redacted]
Naar aanleiding van uw mail het volgende.
Bij overstap in de periode tot en met 2019 wordt het bedrag van de eeuwigdurende canon overeengekomen op het moment van overstappen. Vanaf 1 januari 2018 wordt deze canon jaarlijks voor de werkelijk opgetreden inflatie gecorrigeerd . Als de erfpachter besluit tussen het moment van overstap en de einddatum van het oude voortdurende tijdvak alsnog af te kopen, dan wordt de afkoopsom voor die datum in 3 stappen berekent:

- eerst wordt canonbedrag berekent dat op de einddatum van het huidige tijdvak verschuldigd zou zijn (canonbedrag + inflatie)
- vervolgens wordt de afkoopsom berekent door dat canonbedrag te delen door het op de datum van afkoop actuele canonpercentage
- en als laatste wordt deze afkoopsom netto contant gemaakt naar de datum van afkoop (met disconteringsvoet van thans 4,5%).

De uitkomsten zijn met de verschillende parameters niet goed te voorspellen.
In zijn algemeenheid zal de afkoopsom dalen als het canonpercentage stijgt, terwijl de te betalen netto contante waarde zal stijgen al naar gelang de datum van afkoop korter op de einddatum van het tijdvak ligt.
TEKST [redacted]:
Bij overstap in de periode tot en met 2019 wordt het bedrag van de eeuwigdurende canon overeengekomen op het moment van overstappen. Vanaf 1 januari 2018 wordt deze canon jaarlijks voor de werkelijk opgetreden inflatie gecorrigeerd (1 januari 2018 basis van maal verhouding $CPI_{juni\ 206}/CPI_{juni\ 2017}$) . Als de erfpachter besluit tussen het moment van overstap en de einddatum van het oude voortdurende tijdvak alsnog af te kopen, dan wordt de afkoopsom voor die datum berekend door de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon te delen door het dan geldende canonpercentage. Omdat de nieuwe canonverplichting (of afkoop daarvan) pas ingaat op de einddatum van het voortdurende tijdvak, moet die waarde herrekend worden. Dat gaat in 2 stappen:

- de afkoopsom die op de einddatum verschuldigd zou zijn (inflatie op basis van doelinflatie ECB van thans 2%)
- welk bedrag vervolgens netto contant gemaakt wordt naar de datum van afkoop tegen een disconteringsvoet van thans 4,5%.

Wat de resultante van data en parameters zal zijn valt nu niet te voorspellen. In zijn algemeenheid zal de afkoopsom dalen als het canonpercentage stijgt, terwijl de te betalen netto contante waarde zal stijgen al naar gelang de datum van afkoop korter op de einddatum van het tijdvak ligt.