05133

**To:** 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
**From:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Sent:** Wed 8/30/2017 5:01:49 PM
**Subject:** RE: Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht
**Received:** Wed 8/30/2017 5:01:50 PM
20170830 - afkoopsom eeuwigdurend.xlsx

Hoi 5.1.2e

Een mogelijke aanzet tot beantwoording en een compacter spreadsheet waarmee ik geprobeerd heb om algemene conclusies over de ontwikkeling van de afkoopsom te trekken (not).

Groeten en succes met de beantwoording,

5.1.2e

---

Geachte 5.1.2e

De afkoopsom is inderdaad een contante waardeberekening van een canonstroom. Bij een gewone afkoop gaat dat om een reeks jaarlijkse betalingen, die bepaald en vanaf het moment van afkoop ook werkelijk verschuldigd zijn. Bij afkoop tussen de momenten van overstap en de einddatum van het huidige voortdurende tijdvak is daarentegen sprake van een reeks betalingen, die eerst in de toekomst bepaald en verschuldigd zullen worden. De hoogte van de afkoopsom voor de eeuwigdurende canon is dan het resultaat van een aantal rekenkundige bewerkingen, die ik met een korte toelichting doorloop:

1. Als de canon wordt afgekocht na de einddatum van uw huidige voortdurende tijdvak is de afkoopsom gelijk aan het quotiënt van de canon en het canonpercentage die gelden op het moment van afkoop
    a. De canon (C) is de voor de werkelijk opgetreden inflatie gecorrigeerde canon. Los van de effecten van de overige factoren leidt een hogere canon tot een hogere afkoopsom.
    b. Canonpercentage (P) is afgeleid van de reële rente op 10-jaars staatsleningen, hiervoor houdt de gemeente een bandbreedte aan van 2,39% tot 4,23%. Los van de effecten van de overige factoren leidt een hoger canonpercentage tot een lagere afkoopsom
2. Omdat de canonverplichting van het eeuwigdurende tijdvak pas ingaat op de einddatum van uw huidige voortdurende tijdvak wordt het quotiënt gecorrigeerd voor:
    a. een verhoging ten gevolge van de inflatie (i) die op zou treden tussen het moment van afkoop en de einddatum van het voortdurende tijdvak. Hiervoor gaat de gemeente uit van de doelinflatie van het ECB (2%). Deze factor is over de periode tot de einddatum van het tijdvak complementair aan de hiervoor onder 1a. genoemde inflatie; de canon wordt over de periode van overstap tot afkoop wordt gecorrigeerd voor werkelijke inflatie en over de periode van afkoop tot de einddatum van het tijdvak voor de doelinflatie.
    b. een renteverlaging (discontering; d) doordat de afkoopsom niet op de einddatum van het tijdvak wordt betaald maar eerder op het moment van afkoop. Hiervoor gaat de gemeente bij de huidige inflatieverwachting en canonpercentage uit van 4,5% (disconteringsvoet). Bij een canonpercentage van 4,23% en bij de huidige inflatieverwachting zou de disconteringsvoet 6,5% zijn. Los van de effecten van de overige factoren wordt de afkoopsom lager naarmate eerder wordt afgekocht.

    Voor de combinatie van deze factoren. geldt dat de afkoopsom hoger wordt

Het vorenstaande in formule

$$C / P \times \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}$$

Doordat de verschillende factoren verschillend uitwerken is het heel moeilijk om in algemene zin een conclusie te trekken over de ontwikkeling van de afkoopsom. Daarover kan alleen inzicht verkregen worden op basis van doorrekening op basis van verschillende scenario's en daarbij te kiezen parameters.

Ook gegeven onze mailwisseling heb ik goede nota genomen van uw opmerking dat in de gemeentelijke voorlichting te weinig aandacht wordt besteed aan de factoren, die op de ontwikkeling van afkoopsommen van invloed zijn. U hebt gelijk dat een erfpachter een voldoende inzicht in ook de ontwikkeling van de afkoopsom moet hebben met het oog op een door hem te maken afweging om over te stappen en zo ja gefundeerd te kunnen kiezen voor canonbetaling of afkoop bij overstap dan wel in een later stadium. Ik zal nagaan, hoe wij hieraan meer aandacht kunnen schenken.

61117

Met vriendelijke groet,

**Van:** 5.1.2e an
**Verzonden:** woensdag 30 augustus 2017 11:50
**Aan:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Onderwerp:** FW: Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht

De originele vraag van erfpachter 5.1.2e
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Adviseur Gronduitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

**Van:** 5.1.2e [5.1.2e @ 5.1.2e]
**Verzonden:** woensdag 2 augustus 2017 12:04
**Aan:** 5.1.2e van
**CC:** Overstap erfpacht
**Onderwerp:** Re: Indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht

Hoi 5.1.2e
Dank voor je antwoord.
Ik probeer het helemaal goed te begrijpen.
Mijn veronderstelling is dat als ik eerst overstap op eeuwigdurende erfpacht (bijv. dit jaar) en later (bijv in 2025) alsnog besluit af te kopen dat dan mijn afkoopsom onder dezelfde voorwaarden (afgezien van inflatie) wordt berekend als dat ik in 2017 direct zou afkopen. Uit jouw antwoord maak ik op dat dan wordt uitgegaan van het actuele canonpercentage, dat waarschijnlijk hoger zal zijn. Dat lijkt mij niet juist. Volgens mij gaat het bij afkoop om het contant maken van een jaarlijkse betaling (€ 758 + inflatie), ik ben immers dan al overgestapt. Mocht dat toch anders zijn dan zou ik hier in de voorlichting ook aandacht aan besteden. In de folder wordt niet gerept van een afwijkend canaonpercentage, alleen van nieuwe notariskosten.
Wederom alvast bedankt voor je reactie.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Op 27 jul. 2017, om 15:46 heeft Overstap erfpacht <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Geachte 5.1.2e

1. De afkoopsom zal worden berekend op basis van de canon in 2025, wanneer u in 2017 overstapt zou dat € 758,- plus inflatie zijn. In de afkoopinstructie (zie bijlage) onder Art. 3 lid 5 staat de formule waarmee u de afkoopsom kunt berekenen. Het canonpercentage (P) zal wijzigen, ter indicatie kunt u bijvoorbeeld 3% nemen. Voor de inflatie stelde u jaarlijks 2%, dat komt overeen met de inflatieverwachting van de ECB. Omdat uw erfpachtrecht reeds tot 2035 is afgekocht is AT (zie formule) € 0,-. Hierin zit ook het verschil met nu eeuwigdurend afkopen of in 2025 afkopen. Op het moment dat u in 2017 overstapt en direct afkoopt, zal in de berekening worden meegenomen dat u tot 2035 heeft afgekocht en dus 18 jaar € 0,-. Wanneer u in 2025 eeuwigdurend afkoopt dan zijn de jaren waarin € 0,- gerekend zal worden vermindert tot 10 jaar € 0,-.
2. Dan heeft u de rechten zoals vastgelegd in de overstapaanbieding (dus ook om later af te kopen).

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Adviseur Gronduitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 14 020
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

05133

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.