Parameters

Verwachte Inflatie	2.00%
Reële rente	1.00%
opslagpercentage	1.50%
canonpercentage	2.39%
discontovoet	4.50%

	verwacht	*werkelijk*
Inflatie 2017	2.00%	1.30%
Inflatie 2018	2.00%	1.30%

Voortdurende erfpacht

Huidige canon	600	300
Einde tijdvak	2042	*max 2070*
Inflatiecorrectie	1.00%	

Grondwaarde eeuwigdurend

WOZ	300,000	
BSQ	25%	
Grondwaarde	75,000	
Depreciatie	10.00%	
Erfpachtgrondwaarde	67,500	*1/1/2017*
Overstappremie	25.00%	
Erfpachtcanon	1,211	*1/1/2017*

Eerste moment van aanvraag	10/1/2017	2017.75
Tweede moment van aanvraag	10/1/2019	2019.75

Afkoopsom bij aanvraag per **10/1/2017**

	NHW	*2017*
Tijdvak voortdurend		*1*
CHET		*0*
Periode na moment aanvraag		*0*
Index voortdurend		*1.00*
Index eeuwigdurend		*1.00*
Voortdurend		300
Eeuwigdurend		-
Voortdurend contant	9,885	-
Eeuwigdurend contant	28,559	-
Totaal contant	**38,444**	

Afkoopsom bij aanvraag per **10/1/2019**

	NHW	*2017*
Tijdvak voortdurend		*1*
CHET		*0*
Periode na moment aanvraag		*0*

Index voortdurend		*1.00*
Index eeuwigdurend		*1.00*
Voortdurend		300
Eeuwigdurend		-
Voortdurend contant	9,390	-
Eeuwigdurend contant	30,761	-
Totaal contant	**40,151**	

Live	600	2042

Effect op hoogte van afkoopsom van afkoop op later moment

	Huidige canon	Einde tijdvak
Voorbeeld 1	600	2042
Voorbeeld 2	600	2042
Voorbeeld 3	-	2042
Voorbeeld 4	-	2042
Voorbeeld 5		
Voorbeeld 6		

Mogelijkheden om aanpassing hoogte van afkoopsom te beperken

	huidig beleid
	volledige bevriezing per 10/1/2017
	bevriezing eeuwigdurend per 10/1/2017
indexatie eeuwigdurend	bij afkoopsom per 10/1/2017
	bevriezing eeuwigdurend per 11/15/2018
indexatie eeuwigdurend	bij afkoopsom per 11/15/2018
	bevriezing eeuwigdurend per 12/31/2019
indexatie eeuwigdurend	bij afkoopsom per 12/31/2019

2017.5	*2018*	*2018.5*	*2019*
1	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*
0	*1*	*1*	*1*
1.00	*1.01*	*1.01*	*1.02*
1.00	*1.02*	*1.02*	*1.04*
300	303	303	306
-	-	-	-
-	300	293	290
-	-	-	-

2017.5	*2018*	*2018.5*	*2019*
1	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*
0	*0*	*0*	*0*

1.00	*1.00*	*1.00*	*1.01*
1.00	*1.01*	*1.01*	*1.03*
300	301	301	302
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

300,000	25%	1.30%	38,400	40,200

WOZ 2014	BSQ	Inflatie 2017 & 2018	Afkoop 10/1/2017	Afkoop 10/1/2019
300,000	25%	1.30%	38,400	40,200
300,000	25%	2.00%	38,400	40,700
300,000	25%	1.30%	28,600	30,800
300,000	25%	2.00%	28,600	31,200

Reguliere afkoop 10/1/2017	Afkoop 10/1/2019	Verschil erfpachter	verschil gemeente
38,444	40,151	4.4%	0.0%
38,444	38,444	0.0%	-4.3%
38,444	37,949	-1.3%	-5.5%
38,444	38,696	0.7%	-3.6%
38,444	39,396	2.5%	-1.9%
38,444	40,181	4.5%	0.1%
38,444	40,920	6.4%	1.9%
38,444	41,744	8.6%	4.0%

2019.5	*2020*	*2020.5*	*2021*	*2021.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
1.02	*1.03*	*1.03*	*1.04*	*1.04*
1.04	*1.06*	*1.06*	*1.08*	*1.08*
306	309	309	312	312
-	-	-	-	-
283	280	274	271	265
-	-	-	-	-

2019.5	*2020*	*2020.5*	*2021*	*2021.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
0	*1*	*1*	*1*	*1*

1.01	*1.02*	*1.02*	*1.03*	*1.03*
1.03	*1.05*	*1.05*	*1.07*	*1.07*
302	305	305	308	308
-	-	-	-	-
-	301	295	291	285
-	-	-	-	-

00355

4.4%

verschil
4.4%
5.9%
7.7%
9.2%

2022	*2022.5*	*2023*	*2023.5*	*2024*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
1.05	*1.05*	*1.06*	*1.06*	*1.07*
1.10	*1.10*	*1.13*	*1.13*	*1.15*
315	315	318	318	322
-	-	-	-	-
261	256	253	247	244
-	-	-	-	-

2022	*2022.5*	*2023*	*2023.5*	*2024*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*

700850

1.04	*1.04*	*1.05*	*1.05*	*1.06*
1.09	*1.09*	*1.11*	*1.11*	*1.13*
311	311	314	314	317
-	-	-	-	-
282	275	272	266	263
-	-	-	-	-

00355

2024.5	*2025*	*2025.5*	*2026*	*2026.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
1.07	*1.08*	*1.08*	*1.09*	*1.09*
1.15	*1.17*	*1.17*	*1.20*	*1.20*
322	325	325	328	328
-	-	-	-	-
239	236	231	228	223
-	-	-	-	-

2024.5	*2025*	*2025.5*	*2026*	*2026.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*

700850

1.06	*1.07*	*1.07*	*1.08*	*1.08*
1.13	*1.16*	*1.16*	*1.18*	*1.18*
317	320	320	324	324
-	-	-	-	-
257	254	249	246	240
-	-	-	-	-

00355

2027	2027.5	2028	2028.5	2029
1	1	1	1	1
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.10	1.10	1.12	1.12	1.13
1.22	1.22	1.24	1.24	1.27
331	331	335	335	338
-	-	-	-	-
221	216	213	209	206
-	-	-	-	-

2027	2027.5	2028	2028.5	2029
1	1	1	1	1
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

700850

1.09	*1.09*	*1.10*	*1.10*	*1.11*
1.20	*1.20*	*1.23*	*1.23*	*1.25*
327	327	330	330	333
-	-	-	-	-
237	232	230	225	222
-	-	-	-	-

00355

2029.5	*2030*	*2030.5*	*2031*	*2031.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
1.13	*1.14*	*1.14*	*1.15*	*1.15*
1.27	*1.29*	*1.29*	*1.32*	*1.32*
338	341	341	345	345
-	-	-	-	-
202	199	195	192	188
-	-	-	-	-

2029.5	*2030*	*2030.5*	*2031*	*2031.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*

700850

1.11	*1.12*	*1.12*	*1.13*	*1.13*
1.25	*1.28*	*1.28*	*1.30*	*1.30*
333	337	337	340	340
-	-	-	-	-
217	214	210	207	203
-	-	-	-	-

00355

2032	2032.5	2033	2033.5	2034
1	1	1	1	1
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.16	1.16	1.17	1.17	1.18
1.35	1.35	1.37	1.37	1.40
348	348	352	352	355
-	-	-	-	-
186	182	180	176	174
-	-	-	-	-

2032	2032.5	2033	2033.5	2034
1	1	1	1	1
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

700850

1.14	*1.14*	*1.16*	*1.16*	*1.17*
1.33	*1.33*	*1.35*	*1.35*	*1.38*
343	343	347	347	350
-	-	-	-	-
200	196	194	189	187
-	-	-	-	-

00355

2034.5	*2035*	*2035.5*	*2036*	*2036.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
1.18	*1.20*	*1.20*	*1.21*	*1.21*
1.40	*1.43*	*1.43*	*1.46*	*1.46*
355	359	359	362	362
-	-	-	-	-
170	168	164	162	159
-	-	-	-	-

2034.5	*2035*	*2035.5*	*2036*	*2036.5*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*

700850

1.17	*1.18*	*1.18*	*1.19*	*1.19*
1.38	*1.41*	*1.41*	*1.44*	*1.44*
350	354	354	357	357
-	-	-	-	-
183	181	177	175	171
-	-	-	-	-

00355

2037	*2037.5*	*2038*	*2038.5*	*2039*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
1.22	*1.22*	*1.23*	*1.23*	*1.24*
1.49	*1.49*	*1.52*	*1.52*	*1.55*
366	366	370	370	373
-	-	-	-	-
157	153	152	148	147
-	-	-	-	-

2037	*2037.5*	*2038*	*2038.5*	*2039*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*

700850

1.20	*1.20*	*1.22*	*1.22*	*1.23*
1.47	*1.47*	*1.49*	*1.49*	*1.52*
361	361	365	365	368
-	-	-	-	-
169	165	163	160	158
-	-	-	-	-

00355

2039.5	2040	2040.5	2041	2041.5
1	1	1	1	1
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.24	1.26	1.26	1.27	1.27
1.55	1.58	1.58	1.61	1.61
373	377	377	381	381
-	-	-	-	-
143	142	139	137	134
-	-	-	-	-

2039.5	2040	2040.5	2041	2041.5
1	1	1	1	1
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

700850

1.23	*1.24*	*1.24*	*1.25*	*1.25*
1.52	*1.56*	*1.56*	*1.59*	*1.59*
368	372	372	376	376
-	-	-	-	-
154	153	149	147	144
-	-	-	-	-

2042	*2042.5*	*2043*	*2043.5*	*2044*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*
1.28	*1.28*	*1.30*	*1.30*	*1.31*
1.64	*1.64*	*1.67*	*1.67*	*1.71*
-	-	-	-	-
83,056	-	-	-	-
-	-	-	-	-
28,559	-	-	-	-

2042	*2042.5*	*2043*	*2043.5*	*2044*
0	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*0*	*0*	*0*	*0*
1	*1*	*1*	*1*	*1*

1.26	*1.26*	*1.28*	*1.28*	*1.29*
1.62	*1.62*	*1.65*	*1.65*	*1.68*
-	-	-	-	-
81,920	-	-	-	-
-	-	-	-	-
30,761	-	-	-	-

2044.5	2045	2045.5	2046	2046.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.31	1.32	1.32	1.33	1.33
1.71	1.74	1.74	1.78	1.78
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2044.5	2045	2045.5	2046	2046.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

1.29	*1.30*	*1.30*	*1.32*	*1.32*
1.68	*1.72*	*1.72*	*1.75*	*1.75*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2047	2047.5	2048	2048.5	2049
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.35	1.35	1.36	1.36	1.37
1.81	1.81	1.85	1.85	1.88
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2047	2047.5	2048	2048.5	2049
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

1.33	*1.33*	*1.34*	*1.34*	*1.36*
1.79	*1.79*	*1.82*	*1.82*	*1.86*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

00355

2049.5	2050	2050.5	2051	2051.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.37	1.39	1.39	1.40	1.40
1.88	1.92	1.92	1.96	1.96
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2049.5	2050	2050.5	2051	2051.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

700850

1.36	*1.37*	*1.37*	*1.38*	*1.38*
1.86	*1.90*	*1.90*	*1.93*	*1.93*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2052	2052.5	2053	2053.5	2054
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.42	1.42	1.43	1.43	1.45
2.00	2.00	2.04	2.04	2.08
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2052	2052.5	2053	2053.5	2054
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

1.40	*1.40*	*1.41*	*1.41*	*1.43*
1.97	*1.97*	*2.01*	*2.01*	*2.05*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2054.5	2055	2055.5	2056	2056.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.45	1.46	1.46	1.47	1.47
2.08	2.12	2.12	2.16	2.16
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2054.5	2055	2055.5	2056	2056.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

1.43	*1.44*	*1.44*	*1.45*	*1.45*
2.05	*2.09*	*2.09*	*2.14*	*2.14*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

00355

2057	2057.5	2058	2058.5	2059
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.49	1.49	1.50	1.50	1.52
2.21	2.21	2.25	2.25	2.30
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2057	2057.5	2058	2058.5	2059
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

700850

1.47	*1.47*	*1.48*	*1.48*	*1.50*
2.18	*2.18*	*2.22*	*2.22*	*2.27*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

00355

2059.5	2060	2060.5	2061	2061.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.52	1.53	1.53	1.55	1.55
2.30	2.34	2.34	2.39	2.39
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2059.5	2060	2060.5	2061	2061.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

700850

1.50	*1.51*	*1.51*	*1.53*	*1.53*
2.27	*2.31*	*2.31*	*2.36*	*2.36*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2062	2062.5	2063	2063.5	2064
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.56	1.56	1.58	1.58	1.60
2.44	2.44	2.49	2.49	2.54
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2062	2062.5	2063	2063.5	2064
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

1.54	*1.54*	*1.56*	*1.56*	*1.57*
2.40	*2.40*	*2.45*	*2.45*	*2.50*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2064.5	2065	2065.5	2066	2066.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.60	1.61	1.61	1.63	1.63
2.54	2.59	2.59	2.64	2.64
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2064.5	2065	2065.5	2066	2066.5
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

1.57	*1.59*	*1.59*	*1.61*	*1.61*
2.50	*2.55*	*2.55*	*2.60*	*2.60*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2067	2067.5	2068	2068.5	2069
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1
1.64	1.64	1.66	1.66	1.68
2.69	2.69	2.75	2.75	2.80
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2067	2067.5	2068	2068.5	2069
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1	1	1	1	1

1.62	*1.62*	*1.64*	*1.64*	*1.65*
2.65	*2.65*	*2.71*	*2.71*	*2.76*
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

2069.5	2070
0	0
0	0
1	1
1.68	1.69
2.80	2.86
-	-
-	-
-	-
-	-

2069.5	2070
0	0
0	0
1	1

1.65	*1.67*
2.76	*2.82*
-	-
-	-
-	-
-	-

Bezwaren bevriezen voortdurende afkoopsom -> niet doen
- canonbetalingen lopen door tot moment van afkoop -> dubbele betaling of lastige correctie
- afkoopwijze van overstappers en niet-overstappers verschillen
- canonbetalende rechten hebben voordeel tov afgekochte rechten
- geen verrekening van werkelijk inflatie
- financiële impact voor gemeente afhankelijk van hoogte canon en inflatie

Bezwaren bevriezen eeuwigdurende afkoopsom -> eventueel
- geen verrekening van werkelijk inflatie
- afkoop wordt financieel aantrekkelijker dan voor canon kiezen. Ongelijkheid
- financiële impact 4,5% per jaar, of lager/hoger afhankelijk van werkelijk inflatie
- indexatie van afkoopsom dempt het probleem

Contant maken naar 1-10-2017 (1-1-2017-> sluit aan bij overstaptool, 1-1-2018 -> eerste aanbiedingen)
- voordeligst voor erfpachter, meest nadelig voor gemeente
- afkoopwaarde sluit meest aan bij overstaptools
- hoe later de daadwerkelijke afkoop, hoe groter het nadeel van de gemeente

Contant maken naar 1-11-2018 of 31-12-2019
- vroege overstappers worden benadeeld
- negatieve afwijking van oorspronkelijk beleid
- Inflatie correctie vanaf 1-11-2018 niet logisch. inflatie correctie vanaf start overstap is meer begrijpelijk

Inflatie
- prijsindexatie beter te begrijpen dan rentetoerekening
- wel enige prikkel om vroeg af te kopen, afkoopsom stijgt immers. Niet iedereen wacht tot 31-12-2019 ->
- schade minder groot voor gemeente, circa 4,5% - inflatie = 2,5% per jaar

Conclusie
- voortdurend gewoon regulier afkopen. Canonbetalingen leiden tot vreemde verschillen
- contant maken naar 1-10-2017 (voordelig voor erfpachter) of 15-11-2018 (beperkt verlies gemeente). A
- inflatie toerekenen vanaf 1-10-2017 beperkt verlies gemeente en is goed uitlegbaar

00355

, en compenseert bij contant maken per 1-11-2018 de gemeentelijke derving. Bij indexatie van afkoopsom per 31-1

minder schade

fkoopsom per 31-12-2019 geeft veel extra inkomstne gemeente (onredelijk)

700850

2-2019 geeft gemeente erg veel extra inkomsten