05134

c303ce15501b42ae89c8b102d6e7ef7a.xlsx

Met behulp van deze tool is het mogelijk van een bekende canon bij overstap de afkoopsom voor de eeuwigdurende canon te berekenen op basis van wijziging van een beperkt aantal variabelen, die in de onderstaande cellen met groen kleur zijn gemarkeerd. Naast feitelijke gegeven van het erfpachtrecht zelf betreft dit de ① de nominale rente van 10-jaars staatleningen, ② de inflatieverwachting van de ECB, ③ de datum waarop u overweegt af te kopen en ④uw eigen verwachting over de gemiddelde werkelijke inflatie tot de datum van afkoop.

canonpercentage eeuwigdurende erfpacht

zie hoofdstuk 6.1. grondwaardebepaling bestaande erfpacht 2017

$$\text{canonpercentage} = \frac{\text{disconteringsvoet - inflatieverwachting}}{1 + \text{disconteringsvoet}}$$

$$= \frac{6.50\% - 2.00\%}{1 + 6.50\%} = 4.23\%$$

Berekening afkoopsom eeuwigdurende canon

formule voor uitsluitend afkoop eeuwigdurende canon afgeleid uit afkoopinstructie (onderdeel B, artikel 3)

$$\text{Afkoopsom eeuwigdurende canon} = \frac{\text{actuele canon}}{\text{actueel canonpercentage}} \times \frac{(1 + \text{inflatieverwachting})^{\text{jaren tot einddatum tijdvak}}}{(1+\text{disconteringsvoet})^{\text{jaren tot einddatum tijdvak}}}$$

$$\frac{€\ 1{,}469}{4.23\%} \times \frac{(1 + 3.00\%)^{5}}{(1 + 6.50\%)^{5}} = €\ 28{,}007$$

parameters berekening canonpercentage		
nominale rente – 10-jaars staatslening (NR)		8.00%
inflatieverwachting ECB - doelinflatie)		2.00%
reële rente – 10-jaars staatslening (RR = NR - ECB)		3.00%
bandbreedte idem	1.00% 3.00%	
risico-opslag (RO)		1.50%
disconteringsvoet (DISCO = RR + RO + ECB)		6.50%

parameters erfpachtrecht voor berekening afkoopsom			
jaar overstap (OV)	2017	canon prijspeil 2017 (C2017)	€ 1,000
jaar einde tijdvak (ET)	2035	gemiddelde inflatie tot datum afkoop (CPI)	3.00%
datum afkoop (AK)	2030	canonpercentage actueel (PA)	4.23%
aantal jaren tussen overstap en afkoop (CORR = ET - AK)			13 jaar
aantal jaren tussen afkoop en einde tijdvak (JAAR = ET - AK)			5 jaar
canon prijspeil datum afkoop (CA = C2017 x (1 + CPI)^{CORR}			€ 1,469

Disclaimer: De gemeente staat slechts in voor de rekenkundig correct bepaling van de afkoopsom overeenkomstig de instructies in ❶ hoofdstuk 6.1. van het beleid "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017" voor de bepaling van het canonpercentage en disconteringsvoet en ❷ artikel 3 van de Afkoopinstructie (beleid voor de afkoop van de canon) en de op die basis thans geldende uitwerking van de ingevoerde parameters. De gemeente kan niet instaan voor de door de erfpachter ingevoerde parameters of de ontwikkeling van de door de gemeente ingevoerde parameters.

81419

opgesteld: 30 augustus 2017 herzien: --- printdatum: 7/26/2023 om 1:50 PM