dfcac4730d8e47a1bdeacd620dbfcd41.xlsx

Als een erfpachter besluit de canon van zijn eeuwigdurende erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen (af te kopen), dan berekent de gemeente de afkoopsom op basis van de ten tijde van diens aanvraag geldende afkoopinstructie. De afkoopsom van een eeuwigdurende canon is afhankelijk van het canonbedrag en canonpercentage, die op het moment van aanvraag gelden. Dat wil zeggen dat de hoogte van de afkoopsom in de toekomst moeilijk te voorspellen is omdat deze afhankelijk is van ontwikkelingen van ① het canonpercentage (primair afhankelijk van rente en inflatieverwachting) èn ② de werkelijk opgetreden inflatie.

Als overstappers overwegen de eeuwigdurende canon niet bij overstap af te kopen maar later in de periode tot de einddatum van hun huidige voortdurende tijdvak, dan geldt die onvoorspelbaarheid van de afkoopsom in nog hogere mate. De afkoopsom van een eeuwigdurende canon is dan naast het canonbedrag en canonpercentage, die op het moment van aanvraag gelden, ook afhankelijk van de inflatieverwachting tot de einddatum (inflatiecorrectie afkoopsom) en de rekenrente waarmee de gemeente de te betalen afkoopsom berekent als de huidige waarde van de voor inflatie gecorrigeerde afkoopsom (de disconteringsvoet). Dat wil zeggen dat de hoogte van de afkoopsom in de toekomst afhankelijk is van ontwikkelingen van ① het canonpercentage, ② de disconteringsvoet (beide primair afhankelijk van rente en inflatieverwachting) èn ③ de werkelijk opgetreden inflatie.

Deze sheet is opgezet om een erfpachter die overweeg de canon eeuwigdurend af te kopen enig ondersteuning te geven. Met een stapsgewijze opbouw in verschillende situatie wil de sheet inzicht geven in de uitvoering van de afkoopinstructie in combinatie met de overstapregeling.

De opbouw van de sheet begint bij een eerste erfpachtuitgifte als er nog geen erfpachtrecht gevestigd is en loopt dan door naar overstap. De sheet kent de volgende onderdelen:

1. Eerste uitgifte - Nieuw te vestigen eeuwigdurend erfpachtrecht	1a. eeuwigdurende canon bij eerste uitgifte 1b. eeuwigdurende afkoopsom bij directe afkoop bij eerste uitgifte 1c. eeuwigdurende afkoopsom bij tussentijdse afkoop na eerste uitgifte
2. Overstap voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht	2. toelichting 2a. eeuwigdurende canon bij overstap 2b. afkoop eeuwigdurende canon bij einddatum tijdvak 2c. afkoop eeuwigdurende canon bij overstap 2d. afkoop eeuwigdurende canon tussen moment overstap en einde tijdvak

in deze sheet zijn de volgende parameters gehanteerd. De groen gemarkeerde cellen kunnen worden aangepast			
algemeen			
canonpercentage (ondergrens)	2.39%	aangehouden index /inflatie (doelinflatie ECB)	2.00%
canonpercentage (bovengrens)	4.23%	aanname gemiddelde index / inflatie volgens CBS	1.50%
canonpercentage berekening moment latere afkoop	**2.39%**	rekenrente bepaling huidige waarde (disconteringsvoe	4.50%
1. eerste uitgifte nieuw te vestigen eeuwigdurend erfpachtrecht			
erfpachtgrondwaarde eerste uitgifte eeuwigdurend	€ 100,000	moment afkoop na eerste uitgifte	28 jaar
2. Overstap			
grondwaarde bestaand voortdurende erfpachtrecht bij 1e uitgifte	€ 50,000	Einddatum bij overstap lopende, voortdurende tijdvak	2047
WOZ-waarde (kies laagste waarde prijspeil 1 januari 2014 of 2015)	€ 332,000	buurtstraatquote volgens rekentool of http.maps.amsterdam.nl/bsq	32%
depreciatie wegens bestaande erfpachtrelatie	10%		
moment afkoop na overstap	2025	overstappremie	25%

Omschrijving	Cijfervoorbeeld	
1. Eerste uitgifte - Nieuw te vestigen eeuwigdurend erfpachtrecht		
1a. eeuwigdurende canon bij eerste uitgifte		
De gemeente berekent de canon van een nieuw te vestigen erfpachtrecht door de overeengekomen erfpachtrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. Het canonpercentage is nooit lager dan 2,39% en nooit hoger dan 4,23%. Voor 2017 is het canonpercentage 2,39%.	erfpachtgrondwaarde x canonpercentage 2017 = **canon bij uitgifte in 2017**	€ 100,000 2.39% **€ 2,390**
1b. eeuwigdurende afkoopsom bij directe afkoop bij eerste uitgifte		
De eeuwigdurende afkoopsom is gelijk aan de deling (het quotiënt) van de canon en het canonpercentage die gelden ten tijde van afkoop. Als de erfpachter de canon bij uitgifte afkoopt dan is de eeuwigdurende afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.	canon prijspeil 2017 : canonpercentage 2017 = **afkoopsom bij uitgifte in 2017**	€ 2,390 **2.39%** **€ 100,000**
1c. eeuwigdurende afkoopsom bij tussentijdse afkoop na eerste uitgifte		
Als de erfpachter de canon later (tussentijds) afkoopt, dan is de canon door de aanpassing aan de werkelijke inflatie (CBS) hoger, terwijl ook het canonpercentage voor het jaar van afkoop anders kan zijn. Bij overigens gelijkblijvende parameters geldt bij latere afkoop, dat: • een hogere canon leidt bij een gelijk canonpercentage tot een hogere afkoopsom (uitwerking 1) • een hoger canonpercentage (bandbreedte 2,39% tot 4,23%) leidt tot een lagere afkoopsom , maar • de afkoopsom nooit lager is dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte (uitwerking 2)	canon prijspeil 2017 cumulatieve inflatiecorrectie over op basis van werkelijke inflatie CBS **actuele canon ten tijde van afkoop** Uitwerking 1: actuele canon ten tijde van afkoop : canonpercentage ten tijde van afkoop = op drempel te toetsen afkoopsom **toets**: niet lager dan erfpachtgrondwaarde uitgifte ? = **afkoopsom** Uitwerking 2: actuele canon ten tijde van afkoop : **canonpercentage ten tijde van afkoop** = op drempel te toetsen afkoopsom **toets**: niet lager dan erfpachtgrondwaarde uitgifte ? = **afkoopsom**	€ 2,390 28 jaar 1.50% **€ 3,626** € 3,626 2.39% **€ 151,722** € 100,000 **€ 151,722** € 3,626 2.39% € 151,722 € 100,000 **€ 151,722**
2. Overstap voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht		

dfcac4730d8e47a1bdeacd620dbfcd41.xlsx

Bij overstap geldt naast de hiervoor opgenomen uitgangspunten ook de overstapregeling. Die heeft als uitgangspunt, dat de bestaande financiële verhoudingen in stand blijven tot de einddatum van het lopende, voortdurende tijdvak. Bij overstap heeft de erfpachter voor de periode na deze einddatum de keuze tussen canonbetaling of eeuwigdurende afkoop.

Omdat de afkoop van de eeuwigdurende canon bij overstap betrekking heeft op de periode na afloop van het tijdvak moet de hierboven weergegeven wijzen van berekening worden aangepast. Die aanpassingen betreffen:

- de inflatie die op zal treden tussen het moment van afkoop en de einddatum van het tijdvak
- de rekenrente waartegen de huidige waarde wordt bepaald van de afkoopsom die op de einddatum van het tijdvak verschuldigd zou zijn
- de voor de afkoop geldende drempel, waarvoor bij erfpachtgrondwaarde bij uitgifte in voortdurende erfpacht geldt

De gemeente berekent de afkoopsom voor (uitsluitend) de eeuwigdurende canon volgens de onderstaande formule. Deze formule is afgeleid uit toepassing van de afkoopinstructie (onderdeel B, artikel 3 leden 5 en 6)

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

A_∞	de afkoopsom voor de eeuwigdurende canon
C	de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon op het moment van afkoop
P	het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht op het moment van afkoop
i	het indexpercentage dat de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt betaald (*inflatieverwachting*)
d	de disconteringsvoet die de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt betaald (*rekenrente*)
t	het aantal jaren tussen het moment van afkoop en de datum waarop de eeuwigdurende canon gaat gelden (*einddatum voortdurend tijdvak*)

2a. eeuwigdurende canon bij overstap

Bij ontvankelijke aanvragen tot overstap die uiterlijk op 31 december 2020 zijn ingediend berekent de gemeente de eeuwigdurende canon door opvolgend:

- De WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2014 of 2015 van de woning te vermenigvuldigen met de voor 2017 geldende buurtstaatquote
- Door van dat bedrag 10% af te trekken omdat sprake is van een bestaande contractrelatie wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald
- De erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het voor 2017 geldende canonpercentage en
- Van dat bedrag 25% overstappremie af te trekken

WOZ-waarde 01-01-2014 of 2015	€ 332,000
x Buurtstraatquote 2017	32%
= **Grondwaarde**	**€ 106,240**
– depreciatie bestaande erfpachtrelatie	-€ 10,624
= **erfpachtgrondwaarde**	**€ 95,616**
x canonpercentage 2017	**2.39%**
= **canon zonder korting**	**€ 2,285**
– 25% overstappremie	-€ 571
= **eeuwigdurende canon prijspeil 1 januari 2017**	**€ 1,714**

2b. afkoop eeuwigdurende canon bij einddatum tijdvak

Als een erfpachter de eeuwigdurende canon van een overgestapt erfpachtrecht pas op de einddatum van het voortdurende tijdvak af zou kopen, dan wordt die afkoopsom net als bij tussentijdse afkoop bepaald (zie 1c.) De afkoopsom op de einddatum van het tijdvak is dan gelijk aan de aan de deling van de voor inflatie gecorrigeerde canon en het canonpercentage dat dan geldt.

grondwaarde bij eerste uitgifte	€ 50,000
einde tijdvak (ET)	2047
eeuwigdurende canon prijspeil 1 januari 2017	€ 1,714
cumulatieve inflatiecorrectie over	30 jaar
op basis van werkelijke inflatie CBS	1.50%
canon ET na inflatiecorrectie CBS	€ 2,679
: canonpercentage einde tijdvak	2.39%
= te toetsen afkoopsom	€ 112,092
niet lager dan grondwaarde eerste uitgifte	€ 50,000
dus **afkoopsom bij einde tijdvak**	**€ 112,092**

2c. afkoop eeuwigdurende canon bij overstap

Als u er voor kiest de eeuwigdurende canon direct bij overstap af te kopen, dan moeten we een afkoopsom berekenen, waarin de hiervoor onder 2. gemelde correcties conform de formule zijn verwerkt.

Bij ontvankelijke aanvragen tot overstap die uiterlijk op 31 december 20120 zijn ingediend, gaan we voor de berekeningen van de bij overstap te betalen afkoopsom uit van:

- de doelinflatie van de Europese Centrale Bank van 2% als aanname voor de werkelijke inflatie volgens CBS
- het huidige canonpercentage van 2,39%
- en een rekenrente van 4,5% die samenhangt van het actuele canon-percentage en de doelinflatie van de ECB

let op door afrondingen kan uitkomst licht afwijken van rekentool

einde tijdvak (ET)	2047
= eeuwigdurende canon prijspeil 1 januari 2017	€ 1,714
: canonpercentage bij overstap	2.39%
= voor inflatie en tijd (rente) te corrigeren afkoopsom	€ 71,712
cumulatieve inflatiecorrectie tot ET over	30 jaar
op basis van doelinflatie ECB	2.00%
= voor inflatie gecorrigeerde afkoopsom	€ 129,896
rentecorrectie huidige waarde vanaf ET over	30 jaar
disconteringsvoet huidige waarde	4.50%
= te toetsen afkoopsom	€ 34,682
niet lager dan grondwaarde eerste uitgifte	p.m.
dus **afkoopsom prijspeil 1 januari 2017**	**p.m.**

2d. afkoop eeuwigdurende canon tussen moment overstap en einde tijdvak

Als later wordt afgekocht dan bij overstap, dan is de canon door de aanpassing aan de inflatie hoger, terwijl ook het canonpercentage voor het jaar van afkoop anders kan zijn. Bij overigens gelijkblijvende parameters geldt bij latere afkoop, dat:

- in zijn algemeenheid, dat:
  - een hogere canon leidt tot een hogere afkoopsom
  - een hoger canonpercentage (bandbreedte 2,39% tot 4,23%) leidt tot een lagere afkoopsom
- maar dat het canonpercentage, de inflatie en de rekenrente in onderling verband staan, waardoor niet op voorhand kan worden bepaald welke aannamen zullen gelden voor het canonpercentage ET, de inflatie tussen datum afkoop en ET en de rekenrente waartegen de huidige waarde op datum afkoop wordt berekend.
- de afkoopsom nooit lager is dan de grondwaarde bij eerste uitgifte

De in het rekenvoorbeeld opgenomen parameters gaan daarom uit van de fictie van het van onverkorte toepassing blijven van de huidige parameters

jaar afkoop	2025
canon prijspeil 1 januari 2017	€ 1,714
1. cumulatieve inflatiecorrectie canon over	8 jaar
op basis van werkelijke inflatie CBS	1.50%
= canon datum afkoop na correctie inflatie CBS	€ 1,931
: canonpercentage bij afkoop	2.39%
= voor inflatie en tijd (rente) te corrigeren afkoopsom	€ 80,783
2. cumulatieve inflatiecorrectie tot ET over	22 jaar
op basis van doelinflatie ECB	2.00%
= voor inflatie gecorrigeerde afkoopsom	€ 124,889
rentecorrectie huidige waarde vanaf ET over	22 jaar
disconteringsvoet huidige waarde vanaf ET	4.50%
= te toetsen afkoopsom	€ 47,420
niet lager dan grondwaarde eerste uitgifte	p.m.