To: (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 5/10/2017 5:23:42 PM
Subject: Rekentool
Received: Wed 5/10/2017 5:23:42 PM

Hoi allen,
Ik heb een aantal opmerkingen bij de rekentool (waarvan ik het overigens een wonder vindt dat hij gisteren live is gegaan, waarvoor hulde!).

1. Prijspeil canon en afkoopsommen

Met de verlenging van de periode waarbinnen de BSQ, canonpercentage en disconteringsvoet van 2017 alsmede de WOZ-waarden 2014/2015 gelden, is voor alle berekeningen van belang welk prijspeil aan de uitkomsten gekoppeld is. In de voorwaarden voor jaarlijkse betaling van de eeuwigdurende canon is dat keurig opgenomen, "De canon zal met ingang van 1 januari 2018 jaarlijks verhoogd worden met de daadwerkelijke inflatie van het voorafgaande jaar.". Voor de afkoopsommen mis ik dat terwijl tijd juist met afkoopsommen gekke dingen doet.
Bij een keuze voor afkoop staat in de voorwaarden alleen, "De afkoopsom betaalt u direct bij overstap.". Omdat het jaar van feitelijke overstap (akte) tot in 2020 kan zijn mits de aanvraag uiterlijk 31 december 2019 is ingediend, is dit zowel onjuist als onvolledig.
Als we in de tool uitgaan van een vaste datum (heden) tot het eindjaar van het lopend tijdvak dan loopt de indicatie al snel uit de pas als is berekend op basis van overstap in 2017, terwijl die in 2019-2020 plaatsvindt. Zonder deze tijdsafhankelijkheid tenminste op een vergelijkbare wijze als bij de canon aan te geven, herkennen mensen de aanbieding mogelijk niet in de uitkomsten van de tool en is het moeilijk een brug te slaan tussen:
∀ U hebt nog gewoon de lopende canon betaald

∀ De afkoopsom over het lopende tijdvak wordt wel wat lager want weliswaar kortere reeks, maar wel indexering en laatste jaren wegen netto contant minst zwaar.

∀ De afkoopsom over het eeuwigdurende tijdvak wordt snel duurder want op basis van de geïndexeerde canon èn kortere periode tot einde tijdvak weegt netto contant zwaar.

Volgens mij moeten we dus ook bij de afkoopsommen de aanpassing van de bedragen als gevolg van inflatiecorrectie en netto contante waarde aangeven.
In het verlengde hiervan moet de titel van de pdf mogelijk bijgesteld worden omdat de kostenindicatie alleen geldig is naar de vaste datum (jaar), die bij de berekening is aangehouden.

2. Gegevensinvoer

∀ Bij invoer worden in de rechter kolom de ingevoerde gegevens opgenomen waarop de indicatie gebaseerd wordt. Na invoer van de actuele canon (en dus voordat de indicatie te zien is) wordt de inhoud van deze kolom gewist (overigens niet in alle gevallen).
∀ Onder AB1994 en AB1966 met Moderniseringsbesluit is het mogelijk de 5-jaarlijkse indexering van de canon uit te sluiten; erfpachters betalen daarvoor een opslag op hun canon (25% bij aanvang tijdvak. De tool ken deze mogelijkheid niet.
Voor AB1966 is dat oplosbaar door AB1955 in te geven. Voor AB1994 werkt dat maar beperkt doordat de afwijkende afkoop onder AB1994 buiten de boot valt.

3. Uitkomsten

De tool geeft bij een 10 of 25 jaar vaste canon aan dat geen afkoopsom voor alleen het eeuwigdurende tijdvak kan worden bepaald (optie 2) dit is niet juist. Deze afkoopsom is niet afhankelijk van de over het lopende tijdvak geldende voorwaarden.

4. PDF

∀ In de pdf staan in het kader "kosten gebaseerd op de door u ingevulde gegevens" ook andere dan door de erfpachter ingevoerde gegevens (2e kolom vanaf BSQ). Wel door de erfpachter ingevoerd maar niet weergegeven zijn de bestemming tot huurwoning met conformiteit en de canon voor het lopend tijdvak.
∀ "Bedragen zijn nog niet definitief" gaat volgens mij verder dat een voorbehoud van besluit van de raad. De nadere uitwerking van de tool naar het overstapportaal en het werken met reële data in plaats van jaren zullen hun impact op de uitkomsten hebben.
∀ In alle kaders "kosten bij overstap" staat als voorwaarde opgenomen: "Uw nieuwe canon verandert alleen als u een wijziging aanbrengt in uw erfpachtrecht [..]". Dat is een heel korte vertaling van "Uw nieuwe canon verandert alleen als uw erfpachtrecht op uw verzoek wordt gewijzigd, zoals bij een bestemmingswijziging".
∀ In alle kaders "kosten bij overstap" staat: "Dit aanbod geldt voor overstap in 2017, 2018 of 2019. Daarna gelden andere voorwaarden.". Dat is om een aantal reden bezijden de waarheid:
  - de tool geeft een indicatie van erfpachtkosten, dat is iets anders dan een gemeentelijk aanbod;

- ook voor aanvragen die vanaf 1 januari 2020 worden ingediend geldt de overstapregeling met de daarin vastgelegde voorwaarden, uitgangspunten en rekenregels. Wat wijzigt zijn de parameters op basis waarvan de berekeningen worden gemaakt en daarmee de uitkomsten en prijspeildatum daarvan.

Groeten,

(10)(2e)