05075

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @Rebelgroup.com]; 5.1.2e 5.1.2e @Rebelgroup.com]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Mon 8/22/2016 10:30:40 AM
Subject: RE: Afkoopformule
Received: Mon 8/22/2016 10:30:41 AM

5.1.2e

De formules voor de rekentool voor het berekenen van de afkoopsom zijn de volgende:

AB2016 (volledige indexatie) =
canon x 41,8410041841004
Dit is 1/2,39%

OPMERKING deze komt niet overeen met de formule zoals 5.1.2e deze heeft aangeleverd, dan komt het getal op 41,345048300261 uit. Het verschil ontstaat volgens mij door de halfjaarlijkse canonbetaling waardoor de netto contante waarde iets lager uitkomt (met de halfjaarlijkse canonbetaling wordt bij de berekening van het canon% geen rekening gehouden). Ik stel voor toch 1/2,39% te hanteren zodat grondwaarde en afkoopsom aan elkaar gelijk zijn.

AB2000 (gematigde indexatie)
(((1 - 0,966507177033493 ^ [aantal jaren tot ET] / 0,0334928229665071)) *0,989115988044519

AB1955 en eerder
(((1 - 0,956937799043062 ^ [aantal jaren tot ET]) / 0,0430622009569377)) *0,989115988044519

Voor 5 jaarlijkse indexatie is er geen formule. Het lijkt me dat het ook mogelijk moet zijn die te construeren...

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

~

Van: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @Rebelgroup.com]
Verzonden: vrijdag 19 augustus 2016 10:32
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e [redacted] 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Afkoopformule

Beste allen,
Hierbij de uitwerking van afkoopformule. Ik heb de berekening in excel ook toegevoegd (nu met automatisch berekenen ingeschakeld).
Groet,
5.1.2e

From: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: woensdag 17 augustus 2016 14:31
To: [redacted] 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Subject: werkgroep berekening van de overstapregeling

Beste allen,
Hierbij de agenda voor ons overleg van morgen. Voor de volledigheid mail ik ook relevante stukken bij de agendapunten mee. Deze stukken hebben jullie al eerder gehad, dus betreft voor de meesten geen nieuw leesvoer.
Na de agenda vinden jullie nog een korte terugkoppeling van het overleg van vorige keer (vooral voor degenen die er toen niet bij konden zijn).

60981

Agendapunten ingebracht door Rebel:

1) Aanvullende informatiebehoefte bij jullie uitvraag onder punt 2 (data-analyse). 5.1.2e heeft een eerste analyse gedaan. De presentatie heb ik dinsdag aan jullie rond gemaild.
2) Besluiten over te hanteren uitgangspunten bij analyse t.a.v.

a. te hanteren discontovoet (mailwisseling hierover heb ik bijgevoegd)
- voor afkoop huidige canon,
- voor contant maken kasstromen voortdurend
- voor contant maken kasstromen eeuwigdurend

b. ingrediënten voor hanteren langjarig canonpercentage voortdurend en eeuwigdurend (ook obv mailwisseling)

3) Keuzes maken over de wijze van vergelijken tussen stelsels op basis van het memo die ik vorige week heb rondgemaild (hierbij nogmaals als bijlage, maar nu met aanvullingen van 5.1.2e)

4) Validatie van het individuele rekenmodel en uitgangspuntennotitie (zij bijlage voor laatste versie) voordat we het integrale model gaan bouwen: wie en wanneer

5) Planning tot aan oplevering stukken

Overige agendapunten:

6) Bepalen erfpachtgrondwaarde markthuur in relatie tot wijziging van markthuurwoning naar koopwoning, **nadat** markthuurwoning overgestapt is naar eeuwigdurende stelsel. (mondelinge toelichting 5.1.2e)

7) Prototype II

8) Wat verder ter tafel komt.

Terugkoppeling overleg Werkgroep Overstapberekeningen van 11-08-2016 (aanwezig: 5.1.2e)

∀ 5.1.2e koppelt de eerste bevindingen van Rebel terug van hun data-analyse. Ze hebben erfpachtgegevens aan het BSQ bestand kunnen koppelen. Hierdoor wordt bestand kleiner omdat niet voor elk object erfpachtgegevens bekend zijn. Een eerste voorzichtige berekening laat zien dat dat de korting per dataset verschilt als je de ncw over de komende 100 jaar in het voortdurende en eeuwigdurende stelsel gelijk stelt, maar gemiddeld genomen komt deze op circa 44% uit.

∀ We zijn de nog openstaande kwesties bij de uitgangspuntennotitie langs gelopen:

- De grens van 1994 bij verlengde afkoop is door 5.1.2e op basis van ervaring gekozen
- We hebben gesproken over het langjarige canonpercentage bij het voortdurende stelsel en het ligt voor de hand die iets lager te zetten en daarvoor een andere onderbouwing te zoeken (bv gemiddelde van canonpercentage in de afgelopen 10/15 jaar of langjarig gemiddelde van staatsleningrente van de afgelopen jaren)
- nav p7: we hebben een uitgebreide discussie gevoerd over de hoogte van de discontovoet die nodig is om de ncw uit de toekomstige kasstromen te berekenen en hebben geconcludeerd dat deze niet gelijk hoeft te zijn aan de discontovoet die gebruikt wordt om de afkoopsom van de toekomstige canonbetalingen te berekenen (die is nl af te leiden uit formule canon%). Moet de discontovoet voor ncw eigenlijk wel rekening houden met de bandbreedte die in de reële rente is gelegd? E n is het niet beter om aan te sluiten bij een discontovoet die DMC gebruikt of die aansluit op de leningfondsrente. 5.1.2e moet hier ook zijn licht op laten schijnen. 5.1.2e mailt 5.1.2e hierover.

∀ 5.1.2e vraagt of de rest input wil leveren voor de "leken-notitie" die zij heeft opgesteld om inzicht te geven in de wijze van berekenen bij overstap en netto contant maken.

Tot morgen.

Groet 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr