To: (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 5/22/2017 7:29:40 AM
Subject: RE: Berekening NCW in het portaal
Received: Mon 5/22/2017 7:29:41 AM

Hoi (10)(2e)

Ik begrijp dat in de gekozen opzet, die uitgaat van een zo geautomatiseerd mogelijke uitvoering, vaste rekenregels en vaste datum(s) uitgangspunt moeten zijn. Het gaat er dan om, dat we de juiste datum(s) hanteren. Naar aanleiding van jouw mail 2 kanttekeningen:

. "Berekening op basis dag van de aanvraag" is inderdaad het uitgangspunt als onder "dag van de aanvraag" verstaan wordt de ontvankelijke aanvraag.
Volgens artikel 12 lid 1 van de overstapregeling is "De peildatum voor de bij berekening van de erfpachtgrondwaarde te hanteren parameters en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop × de gemeente een volledig verzoek voor overstap heeft ontvangen èn × is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7 en artikel 8.". Artikel 7 (Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap) en artikel 8 (Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens) geven invulling aan het principe schoon-over, dat voorwaarde is voor de happy flow.

. Ook dan is nog niet bepaald op basis van welke uitvoeringsdatum (ingangsdatum overstap) de berekeningen gemaakt moeten worden. Omdat de berekende canon nadrukkelijk een prijspeildatum heeft (1 januari 2017, eerste inflatiecorrectie 1 januari 2018) kan je volgens mij niet stellen, dat de afkoopsommen die naar de prijspeildatum aanvraag zijn berekend onverkort gelden op de ingangsdatum van de overstap (= datum aktepassering). Dat zou geen recht doen / gevolg geven aan:
- de inflatiecorrectie van de canon bij uitvoering in een opvolgend kalenderjaar op basis van de werkelijke inflatie in plaats van doelinflatie ECB, die in de hoogte van de afkoopsom door moet werken (immers actuele canon/actueel canonpercentage) en
- De NCW van de naar de ingangsdatum bepaalde eeuwigdurende afkoopsom (inflatie en disconteringsvoet)
- De eventueel verschuldigde voortdurende canon tot de ingangsdatum overstap / betaaldatum voortdurende afkoopsom in samenhang met de verandering van de afkoopsom bij uitvoering na een opvolgende canonvervaldatum.

Als we met een voldoende mate van zekerheid de doorlooptijd kunnen voorspellen, kunnen we een berekening maken die op de datum van de ontvankelijke aanvraag geldt bij aktepassering mits aktepassering plaatsvindt vóór een in de aanbieding op te nemen vervaldatum. Bij overschrijding anders dan door toedoen van de gemeente heeft de gemeente dan het recht de afkoopsommen aan te passen. Die inkadering moet in de aanbieding vorm en inhoud krijgen; bewaking van aktepassering / houdbaarheidsdatum is een uitwerkpunt.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) ten
Verzonden: zondag 21 mei 2017 15:53
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Beste (10)(2e),
Volgens mij is voor de volgende situatie:

- We bij afkoop ook in de happy flow rekening moeten houden met de doorlooptijd van inloggen portaal – keuze – aanbieding – acceptatie – besluit – akte. De berekening in het portaal op basis van aanvraag leidt tot andere bedragen dan de bedragen die op de ingangsdatum overstap verschuldigd zijn (akte)

De berekening zal altijd plaatsvinden op basis van de dag van de aanvraag. Latere tijdstippen zijn dus niet relevant voor de financiële berekening. Althans zo heb ik heb altijd begrepen. Als iemand na aanvraag de aanvraag cancelt of laat verlopen (na 2 maanden) en daarna een nieuwe aanvraag doet, is dat de nieuwe datum van waaruit we de financiële gevolgen berekenen.
@(10)(2e): Ik hoop dat ik dat zo goed begrepen heb.
met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider IV VES
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie
tel. (10)(2e)

Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 19 mei 2017 11:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Hoi (10)(2e),

Een aardige hersenkraker omdat

- ∀ voor resterend tijdvak voortdurend en eeuwigdurend tijdvak eigen tijdgebonden instructies gelden, waarin:
  - o afkoopsom voortdurend wordt beïnvloed door indexering (+ of -) en korter resterend tijdvak (-) en steeds van canonvervaldatum tot canonvervaldatum geldt
  - o NCW afkoopsom eeuwigdurend met de dag duurder wordt.
- ∀ Uitgangspunt voor de canon (en dus ook afkoopsommen) is prijspeil 2017 en jaarlijkse indexering per 1 januari op basis van de werkelijke inflatie (in plaats van de doelinflatie ECB die we in de NCW-berekening aanhouden)
- ∀ We bij afkoop ook in de happy flow rekening moeten houden met de doorlooptijd van inloggen portaal – keuze – aanbieding – acceptatie – besluit – akte. De berekening in het portaal op basis van aanvraag leidt tot andere bedragen dan de bedragen die op de ingangsdatum overstap verschuldigd zijn (akte)
- ∀ Een en ander nog wel voor een concrete datum berekend kan worden, maar je dat in de portal en aanbieding niet uit kan leggen.

Ik maak een verkenning of we met een binnen marges gelijk financieel resultaat ook met een vaste startdatum kunnen werken met een houdbaarheidsdatum en rentevergoeding.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) ten
Verzonden: donderdag 18 mei 2017 11:46
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Berekening NCW in het portaal

Dit is echt iets voor onze financiële werkgroep, maar willen jullie kijken of je er al een antwoord op hebt?
Groet (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) ten
Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 21:37
Aan: (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: Berekening NCW in het portaal

Beste (10)(2e),
Ze gaan binnenkort starten met de bouw van de berekeningsmodule voor de overstap en hebben informatie nodig over hoe de NCW op dagbasis berekend gaat worden. Hierdoor gaan de bedragen waarschijnlijk ook per dag veranderen. Iedere dag dat je wacht wordt het iets duurder.

1. Daar is een uitleg bij nodig in het portaal, dat men op verschillende dagen verschillende bedragen kan zien..
2. Wat wordt de peildatum voor de start van de berekening
3. Hoe gaat de formule er precies uitzien

met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider IV VES
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie
tel. (10)(2e)
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam