[redacted] (10)(2e) [redacted] (10)(2e) [redacted] (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) ten[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(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) (GO)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) van
Sent: Tue 6/6/2017 7:47:49 AM
Subject: RE: Berekening NCW in het portaal
Received: Tue 6/6/2017 7:47:51 AM

Allen,
In het Overstapportaal is nu opgenomen dat binnen 6 maanden na accordering van de aanbieding de akte gepasseerd moet zijn. Zo niet, dan vervalt de aanbieding.
Groet,
(10)(2e)

Van (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 09:08
Aan: (10)(2e) (10)(2e) ten; (10)(2e) , (10)(2e) ; (10)(2e) , (10)(2e) ten
CC: (10)(2e) , (10)(2e) ; (10)(2e) , (10)(2e) ((10)(2e) van
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Dag Allemaal,
Volgens mij is dit conform wat wij dinsdag besproken hebben. Twee opmerkingen:

- De rentetoerekening is niet gelijk aan de discontovoet. Dit houdt impliciet in dat het loont om te wachten met het laten passeren van de akte. Zou derhalve ook niet een uiterste datum hiervoor opgenomen dienen te worden?
- 'De afkoopsom voortdurend wordt berekend naar de eerstkomende canonvervaldatum'. Betekent dit dat de prijspeilen van de afkoopsommen voortdurende en eeuwigdurend kunnen verschillen?

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e) ten
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 07:07
Aan: (10)(2e) , (10)(2e) < (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>; (10)(2e) , (10)(2e) (GO) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Beste allen,
Ik heb hierop nog geen commentaar gezien en ben benieuwd of we op basis hiervan nog zaken aan moeten passen in de software. Dit zou dan op korte termijn bekend moeten zijn, want op 1 juli stoppen we met het bouwen aan het portaal en op 16 juli met de aanpassingen in Hermes. En we hebben ook nog tijd nodig om zaken aan te kunnen passen.
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: woensdag 31 mei 2017 18:06
Aan: (10)(2e) , (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) ten
CC: (10)(2e) , (10)(2e) ; Aalbers, (10)(2e) ; (10)(2e) , (10)(2e) (GO); (10)(2e) van
Onderwerp: FW: Berekening NCW in het portaal

Hoi allen,

Bij berekeningen, die betrekking hebben op toekomstige betalingen gelden een factoren, die er toe leiden, dat de uitkomst zeer tijdsbepaald is. Immers:

∀ de afkoopsom voor de toekomstige eeuwigdurende canon zou in theorie tussen het moment van berekening (ontvankelijke aanvraag) en betaling (akte) moeten worden aangepast aan:
  - inflatie (als tussen berekening en betaling indexeringsdatum zit),
  - de correctie voor inflatie op basis van doelinflatie ECB tussen betaaldatum en de einddatum van het voortdurende tijdvak en
  - de netto contante waarde daarvan van einddatum voortdurende tijdvak en betaaldatum

∀ en de afkoopsom voor de huidige voortdurende canon over het resterend gedeelte van het huidige voortdurende tijdvak is afhankelijk van de hoogte van de canon 6 maanden voor afkoop en het resterend tijdvak na de eerstkomende canonvervaldatum,

∀ de ingangsdatum van de overstap en betaaldatum van afkoopsommen is de datum van aktepassering

∀ terwijl de berekening van die afkoopsommen noodzakelijkerwijs uit moet gaan van de bedragen en percentages die gelden ten tijde van de ontvankelijke aanvraag (die niet vanzelfsprekend ook de eerste datum van aanvraag is)

De voorstellen op hoofdlijnen hoe hier mee om te gaan om te gaan met uitvoerbaarheid zijn:

∀ Met het oog op eventuele verschillen in uitkomsten tussen moment inloggen portaal en de na ontvankelijkheid op te stellen aanbieding moet in de rekentool een stevige disclaimer opgenomen worden (indicatie want . . . .en aanbieding bindend)

∀ De afkoopsommen worden berekend op basis van de formules van de (nieuwe) afkoopinstructie en de parameters, die daarvoor gelden op de datum van de ontvankelijke aanvraag

∀ De aanbieding wordt een bepaalde periode gestand gedaan, rekening houdend met de periode die nodig is om van aanbieding tot aan akte te komen; dat wil zeggen vanaf postdatum aanbieding × x weken acceptatie + × 2 weken besluit + × voorbereidingstijd notaris en banken voor eventuele hypothecaire financiering + × aktepassering. Zonder enige onderbouwing (en niet afgestemd) zou ik uitgaan van 2 maanden acceptatie (gelijk acceptatietermijn CHET) en 4 maanden afwikkeling; dus prijsgestanddoening 6 maanden.

∀ Bij latere afwikkeling/betaling is erfpachter een rente verschuldigd op basis van 2½ %, zijnde het verschil tussen de bij NCW-berekening gehanteerde doelinflatie ECB van 2% en de disconteringsvoet van 4½ %; deze rente geldt zowel de afkoopsom voortdurend als eeuwigdurend.

∀ De afkoopsom voortdurend wordt berekend naar de eerstkomende canonvervaldatum; prolongatienota's opvolgende canontermijn moeten worden opgeschort tot betaling van de afkoopsom of ontbinding van de overeenkomst indien erfpachter geen gehoor geeft aan oproep aan aktepassering medewerking te verlenen.

Omdat in onze verkenning aan de orde kwam, dat mogelijk ook afspraken gemaakt zijn in het kader van de implementatie, moeten deze voorstellen nog afgestemd/voorgelegd worden aan het MOI (met het oog waarop cc aa (10)(2e)

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 19 mei 2017 16:03
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) en (10)(2e)

Bijgaand de tussenstand voor een semi-fictief voorbeeld op het Borneo-eiland met een aangenomen WOZ-waarde op 75% van actuele vraagprijs. Door de sprongen per kwartaal heb ik (nog) geen goede vereffenaar kunnen vinden.

Groeten en goed weekend,

(10)(2e)

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