Hoi 5.1.2e,

De reken-/valutadatum voor afkoop

1. Bij uitgifte gaan we uit van een aan de planning gekoppelde datum dat het recht in kan gaan. Prijzen (grondwaarde/canons/afkoopsom) doen we tot één maand na die datum gestand. Overschrijding leidt tot prijsaanpassing op basis van actuele grondwaarden en canonpercentage(s) en de verschuldigdheid van een reserveringsvergoeding. De administratieve ingangsdatum koppelen we in de regel aan de datum van (economische) levering van het van het erfpachtrecht en oplevering/overdracht van het bouwterrein. Bij latere betaling dan de administratieve ingangsdatum is de erfpachter over de canon of afkoopsom een rente verschuldigd.

2. Bij tussentijdse afkoop in het erfpachtbeheer wordt de afkoopsom berekend naar de eerstkomende canonvervaldatum op basis van de 6 maanden voordien geldende parameters. Toch heeft ook dat bedrag een beperkte houdbaarheid, die zich met rente evenwel eenvoudig laat corrigeren: bij een eerdere betaling dan de canonvervaldatum ontvangt de erfpachter een rente en bij latere betaling betaalt hij die.

3. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt canon altijd voor heel jaar in rekening gebracht per 1 januari. Bij overstap zal er ergens een overgangstermijn bepaald moeten worden waardoor er een soepele overgang bij einde tijdvak mogelijk is. Bij behoud van de betalingscyclus (*u betaalt pas eeuwigdurend ná einde tijdvak*) is het logisch een openingstermijn te introduceren van de einddatum tot 1 januari opvolgend. Bijvoorbeeld van 1 juli 2040 tot en met 31 december 2040 te hanteren. Voor eeuwigdurende afkoop van een overstappend/overgestapt erfpachtrecht tussen nu en CHET blijft dan 1 juli 2040 staan voor de NCW-berekeningen.

4. afkoop is altijd sprake van dagkoersen: actuele canon/actueel canonpercentage, waardoor bij jaaroverschrijdende betalingen rekening gehouden moet worden met de indexering per 1 januari, die echter pas berekend kan worden na publicatie van het CPI-maandcijfer van juni van het jaar voor, zodat bij de bepaling van de afkoopsom vanaf grofweg . met de eerstkomende indexering per 1 januari rekening gehouden kan worden.

5. Bij overstap is het niet eenvoudig een soort van parallelle toepassing te vinden omdat:

    a. de afkoopsom van het lopende tijdvak zich naar de systematiek van tussentijdse afkoop kan voegen, maar

    b. de afkoopsom eeuwigdurend niet, want hoogte is afhankelijk van:

        - datum berekening

de ingangsdatum van de overstap in de overstapregeling is gedefinieerd als "de datum waarop de akte van omzetting wordt verleden, waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;". Die datum zou de logische valutadatum voor betalingen en

berekeningen, echter die datum is door het vervolgtraject geen vaste, in berekeningen te hanteren kalenderdatum (want doorloop aanbieding-acceptatie-besluit-akte)

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 18 mei 2017 11:46
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
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 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 21:37
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Berekening NCW in het portaal

Beste 5.1.2e,

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,

5.1.2e
5.1.2e
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie

tel. 5.1.2e
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam