01200

To: (10)(2e), (10)(2e) van der[(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]; Aalbers, (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (GO)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) van der[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e) ten
Sent: Wed 8/16/2017 1:17:32 PM
Subject: RE: Berekening NCW in het portaal
Received: Wed 8/16/2017 1:17:34 PM

Beste (10)(2e),
De oplossing die je aangeeft, om de datum acceptatie c.q. verzending notaris te pakken zou kunnen. We zouden in een volgende versie van Hermes ook een creditnota op basis van je voorgestelde berekening kunnen maken.
Bij de (semi)automatische verwerking gaat (vrijwel) direct na acceptatie door de laatste erfpachters en het kiezen van de notaris er een email naar de betreffende notaris met alle stukken.
met vriendelijke groet,
Bert (10)(2e)
Projectleider IV VES
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie
tel. (10)(2e)
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e) van der
Verzonden: dinsdag 15 augustus 2017 17:20
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), (10)(2e) (GO); (10)(2e) (10)(2e) van der; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Dank je Bert voor het antwoord. Met de datum van aanvraag kunnen we niet veel. De erfpachter kan namelijk niet met terugwerkende kracht betalen. Daarnaast willen we het voor de notarissen ook niet ingewikkelder maken dan nodig.
Vandaag heb ik met (10)(2e) en (10)(2e) gezeten wat redelijk zou zijn. Dan komen wij op de navolgende oplossing:
Aangezien de erfpachter na acceptatie 6 maanden de tijd krijgt om de akte te laten passeren, stellen wij voor dat de betaalde canon verrekend mag wordt met de afkoopsom tussen de periode van 3 maanden na acceptatiedatum en aktepassering.
Ook nog te overwegen of niet de acceptatiedatum criterium is maar het moment van aanleveren van het dossier aan het notariskantoor (ik heb geen flauw idee of de happy flow zo happy is dat tussen acceptatie niet meer dan 1 dag zit.
Stel erfpachter heeft canon betaald tot 1-9. Overstap inclusief afkoop voortdurend recht is doorgestuurd naar de notaris op 1-4. Dan verrekent de notaris de teveel betaalde canon over de periode 1-7 tot 1-9 met de afkoopsom, ongeacht per wanneer de akte passeert (ervan uitgaande dat de akte niet later kan passeren dan 6 maanden na acceptatie/doorzending van de stukken naar de notaris.
Wil ik dit zo communiceren naar de notarissen, opnemen in de aanbieding, zo beschrijven in de werkinstructie van de BA, is het wel zo belangrijk dat er overeenstemming is.
Ik vertrouw er op dat op mijn vraag/voorstel binnenkort een besluit wordt genomen.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) ((10)(2e)) (10)((10)(2e)
Medewerker beleidsrealisatie
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht & Uitgifte
GEMEENTE AMSTERDAM
T. (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Werkdagen: maandag, dinsdag en vrijdag

Van: (10)(2e) (10)(2e) ten
Verzonden: maandag 14 augustus 2017 08:34
Aan: (10)(2e), (10)(2e) van der; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (GO); (10)(2e), (10)(2e) van der; (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Beste (10)(2e),
In het portaal berekenen we de afkoopsom voor het voortdurende recht op basis van de afkoopinstructie met als datum voor de berekening de datum van de aanvraag voor overstappen. Met een eventueel reeds betaald canonbedrag doen wij niets. Een eventuele verrekening zal dus handmatig plaats moeten vinden.

01200

voor zover ik de teksten heb gezien wordt er niets over gecommuniceerd op het portaal of in de documenten.

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) van der
Verzonden: vrijdag 11 augustus 2017 11:26
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), Bert ten
CC: (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) (GO) (10)(2e) (10)(2e) van der; (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Allen,

Ik wil graag weten of met onderstaande opmerkingen van (10)(2e) nog verdere actie wordt ondernomen.

Bij het uitschrijven van de werkinstructie voor het onderdeel BA loop ik vooral aan tegen hoe om te gaan met de afkoopsom voortdurend (die niet afzonderlijk benoemt wordt in de aanbieding) en hoe de verrekening plaats moet vinden met de reeds wel/niet betaalde canon.

Ik heb deze vraag (ook i.v.m. afwezigheid van vele van jullie) gesteld aan (10)(2e), want het leek mij niet "redelijk" dat de canon tot aktepassering de vergoeding zou moeten zijn voor de betaling van de afkoopsom bij aktepassering. Ik stel mij namelijk voor dat de canon veel hoger is van de consumentenrente, of de canonpercentage.

Graag wil ik weten wat besloten wordt, en in hoeverre dit dan ook gecommuniceerd naar de erfpachter (opnemen in de aanbieding) en naar de notaris.

Ik laat dit deel dan ook "open" in de werkinstructie en wacht af.

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 31 mei 2017 18:06
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) (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

61110

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 aan Yolanda).

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), Bert ten
Onderwerp: RE: Berekening NCW in het portaal

Hoi (10)(2e) en Bert,

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

01200

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