01255

From: (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: Mon 11/20/2017 5:18:18 PM
Subject: Vragen (10)(2e) / info n.a.v. bezoek erfpachtinfo Passenger Terminal
Received: Mon 11/20/2017 5:18:18 PM

Hoi (10)(2e),

Als besproken met wat toelichting/kanttekeningen op de chronologisch geschikte mails.

1. Mail van 18-11 / 21:00 uur gaat over de vraag of de hoogte van de eeuwigdurende afkoopsom gelijk is ongeacht het moment van aanvraag (mits vóór 1 januari 2020). Op basis van de afkoopinstructie had ik hem (ten onrechte) aangegeven, dat de afkoopsom bij aanvraag op het laatste moment hoger zou zijn door × de inflatiecorrectie op de canon van 1 januari 2018 en × de netto contante waardeberekening die op een kortere periode ziet (2019 tot mei 2053 in plaats van 2017 tot mei 2053).
2. Mail van 18-11 / 23:37 uit geeft blijk van het niet begrepen hebben van het uitgangspunt uitdienen van het lopende voortdurende tijdvak. Hij gaat uit van de eeuwigdurende afkoopsom zonder tijdscorrectie en brengt daarop de netto contante waarde van de reeds betaalde canons in mindering. Was van plan deze te beantwoorden met verwijzing naar afkoopinstructie en opgave van de bij berekening gehanteerde 2% inflatie en 4,5% disconteringsvoet.

In de combinatie van gesprek en mail 2 is curieus, dat hij in het gesprek onderkende, dat een gelijkblijvende eeuwigdurende afkoop een rentevoordeel voor de erfpachter inhoudt, terwijl dat in zijn berekening uit mail 2 juist een nadeel in zou houden (canonbetalingen die niet tot verlaging van de afkoopsom leiden).

3. Mail van 19-11 / 10:12 geeft ook blijk van niet begrepen. Omdat hij aangaf canon te betalen heb ik hem gewezen op het belang van een tijdige berekening van de voortdurende afkoopsom met het oog op de overgangstermijn voor de oude en nieuwe afkoopinstructie.

Ik heb tevergeefs geprobeerd hem op basis van naam en de summiere informatie uit zijn mails te koppelen aan een erfpachtrecht, waarmee ik de antwoorden meer specifiek kon maken.

Groeten (als ik nog wat kan betekenen hoor ik dat wel ☺),

(10)(2e)

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@gmail.com]
Verzonden: zaterdag 18 november 2017 21:00
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: info n.a.v. bezoek erfpachtinfo Passenger Terminal

Geachte heer (10)(2e),

Naar aanleiding van ons gesprek tijdens de infobijeenkomst het verzoek mij op de hoogte te stellen/houden over het bedrag dat nu betaald zou moeten worden versus het bedrag dat ultimo 2019 betaald zou moeten worden indien tot afkoop erfpacht wordt besloten.

--
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@gmail.com]
Verzonden: zaterdag 18 november 2017 23:37
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Re: info n.a.v. bezoek erfpachtinfo Passenger Terminal

Geachte heer (10)(2e),

Op basis van hetgeen ik vandaag gehoord heb en hetgeen op de site staat een spreadsheetmodelletje gemaakt. Onderstaand de berekening en in groen de variabelen die zelf in te vullen zijn. In oranje het resultaat dat voor mijn geval uit het overstapportaal rolt met input (onjuiste) WOZ van 176500 en bsq 10%.

Duidelijk is dat er een discrepantie bestaat tussen de rekensom uit mijn model (€ 5155) en de uitkomst uit het portaal (5029), terwijl de berekende canon wel gelijk is. Zou u mij kunnen vertellen waar een fout wordt gemaakt in het model? (NB voor CW-berekening is gebruik gemaakt van 2% "inflatie" en een discontovoet van 4.5%)
Opgemerkt nog (bold afgedrukt) dat de tussenliggende rekenstappen weliswaar het rekenproces inzichtelijk maken, maar dat (door de berekeningswijze) het eeuwigdurend afkoopbedrag (gele achtergrond) per definitie gelijk is aan 67.5% v.d. grondwaarde en dat u de gemiddelde burger dus zeker niet helpt door hem de volledige berekening voor te schotelen, als u hem ook gewoon kunt zeggen dat de afkoop van eeuwigdurende erfpacht gelijk is aan 67.5% vd grondwaarde (die gedefinieerd is als WOZ*BSQ)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

			284.74 + inflatie vanaf mei 2053		
			5029 eenmalige afkoop eeuwigdur tijdvak		
WOZ-waarde		176500			
B(uurt)S(traat)Q(uote)		10	%*		
grondwaarde		17650			
Correctie grondwaarde (-10%)		-1765			
erfpachtgrondwaarde		15885			
Canonpercentage		2,39	%*		
Berekende canon		379,6515			
overstappremie (25%)		94,912875			
Canon -/- premie		284,738625	(= basis voor de berekening en CW toek jaren)		
Canonpercentage		2,39	% /		
Eeuwigdurende afkoopbedrag		11913,75	**(NB dit is per def gelijk aan 67.5% v grondwaarde)**		
Aantal jaren dat al afgekocht is	36				
CW reeds afgekochte jaren		6758,57			
resteert te betalen		5155,18			

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@gmail.com]

Verzonden: zondag 19 november 2017 10:12
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Re: info n.a.v. bezoek erfpachtinfo Passenger Terminal

En de laatste vraag:
Om een of andere reden schijnt u een giga-belang te hechten aan de geldende erfpachtvoorwaarden (AB jjjj). Deze komen echter nergens in de berekening voor. Wat is het belang daarvan, gegeven dat het toch geen invloed heeft op de berekening?

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)