Memo

T.b.v.	Inhoudelijk voortgangsoverleg herziening erfpachtstelsel
Van	5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2el 5.1.2e
Datum	23 april 2015
Kenmerk	-
Onderwerp	stand van zaken financieel model

FINANCIEEL MODEL

Om het financieel effect te kunnen doorrekenen van de herziening van het erfpachtstelsel wordt eerst een nul situatie in beeld gebracht.
De gegevens die nodig zijn voor het doorrekenen in het financieel model komen uit 2 datasets.

- Erfpachtdossiers van de rve Grond en Ontwikkeling (kortweg DOS)
  - Afkoop- of Canonbedrag
  - Begin- en Einde tijdvak
  - Algemene Bepalingen
- WOZ-objecten van de rve Belastingen (kortweg WOZ)
  - WOZ-waarde
  - Oppervlakte
  - Gebruiksfunctie

De nul situatie voor de gemeente zijn de canoninkomsten die binnenkomen volgens de huidige situatie. Dit betekent:

- De huidige canoninkomsten die nu per jaar binnenkomen, afhankelijk van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn worden deze wel of niet geïndexeerd. Bij het eindetijdvak van een recht worden de canon herzien.
- De rechten die in het verleden afgekocht zijn, brengen nu tot eindetijdvak, geen opbrengsten.

Bij eindetijdvak wordt de canon herzien en vanaf dat moment wordt er de volgende 50 jaar een nieuw canonbedrag betaald. Dit is voor allebei de hier bovenstaande situaties gelijk. Er is vanuit gegaan dat zowel afgekochte rechten als canon betalende rechten na eindetijdvak canon gaan betalen.
Dit nieuwe canonbedrag wordt berekend, op basis van de vastgoedwaarde -/- de stichtingskosten, vermenigvuldigd met een canonpercentage. Voor de ontwikkeling van de vastgoedwaarde, stichtingskosten en canonpercentage wordt een scenario aangenomen.
Om de vastgoedwaarde en de stichtingskosten te kunnen berekenen zijn gegevens over het aantal m² gebruiksoppervlakte nodig en de WOZ waarde.

VOLLEDIGHEID VAN DE DATASET

Voor de functie wonen is bovenstaande informatie voor 95% van het aantal rechten bekend. Hiermee is een betrouwbare dataset opgebouwd om de huidige situatie van de canoninkomsten in beeld te brengen, en om de financiële effecten daarna te kunnen doorrekenen na de herziening van het erfpachtstelsel.

Een deel van het aantal rechten (18%) kon niet worden meegenomen in het financieel model omdat een of meerdere van bovenstaande gegevens ontbrak.
De koppeling tussen beide datasets vindt plaats op basis van het perceel. Zowel een Erfpachtdossier als een WOZ-object kan betrekking hebben op meer dan 1 perceel. Ook komt het voor dat een Erfpacht-perceel niet voorkomt als WOZ-perceel.
Zodoende ontstaan de volgende koppelingen:

DOS-ZONDERWOZ	Erfpachtdossiers zonder WOZ-objecten. Dit is uitval.
EENDOS-EENWOZ	1 Erfpachtdossier heeft 1 uniek WOZ-object.
EENDOS-MEERWOZ-GELIJK	1 Erfpachtdossier heeft meerdere WOZ-objecten met dezelfde gebruiksfuncties. De WOZ-waarden kunnen in dit geval bij elkaar worden opgeteld.
EENDOS-MEERWOZ-ONGELIJK	1 Erfpachtdossier heeft meerdere WOZ-objecten met verschillende gebruiksfuncties. Dit is uitval.
MEERDOS-EENWOZ	Meerdere Erfpachtdossiers hebben hetzelfde WOZ-object. Als deze Erfpachtdossiers alle Afkoop of alle Canon zijn, dan kunnen de erfpachtbedragen bij elkaar worden opgeteld. Zo niet, dan is dit uitval.
MEERDOS-MEERWOZ	Complexe meervoudige relaties tussen Erfpachtdossiers en WOZ-objecten. Dit is uitval.

Verdere uitval betreft:
- De Algemene Bepalingen betreft Opstal of Foodcentre.
- Een perceel betreft zowel Afkoop als Canon.
- De WOZ-waarde is onbekend.
- De WOZ-oppervlakte is onbekend.
- De WOZ-waarde per m2 is vreemd.
- De WOZ-gebruiksfunctie is onbekend of niet relevant voor het model.

In onderstaande tabel is te zien dat van de ruim 200.000 rechten, er circa 165.000 voldoende informatie bevatte om mee te nemen in het financieel model (82%).

Aantal erfpachtdossiers

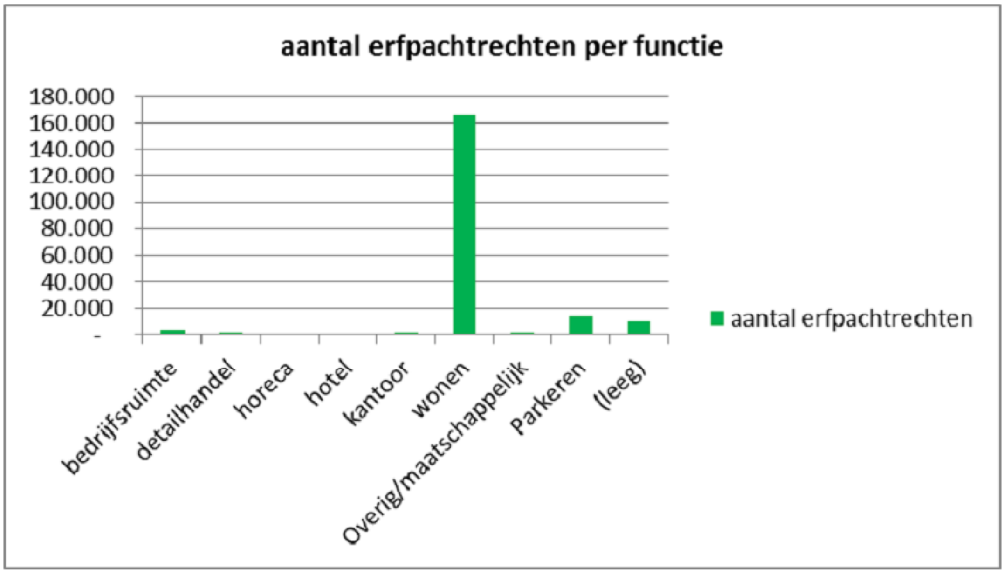
Functie	UITVAL	%uitval per functie	VOLLEDIG	%zuiver per functie	Eindtotaal	% functie van totaal
bedrijfsruimte	2.365	56%	1.829	44%	4.194	2%
detailhandel	547	27%	1.501	73%	2.048	1%
horeca	174	30%	407	70%	581	0%
hotel	32	43%	42	57%	74	0%
kantoor	740	34%	1.430	66%	2.170	1%
wonen	7.129	4%	159.270	96%	166.399	83%
Overig/maatschappelijk	1.658	90%	179	10%	1.837	1%
Parkeren	13.935	100%	7	0%	13.942	7%
(leeg)	10.154	100%		0%	10.154	5%
Eindtotaal	36.734	18%	164.665	82%	201.399	100%

Tabel 1: aantal rechten per functie met volledige informatie

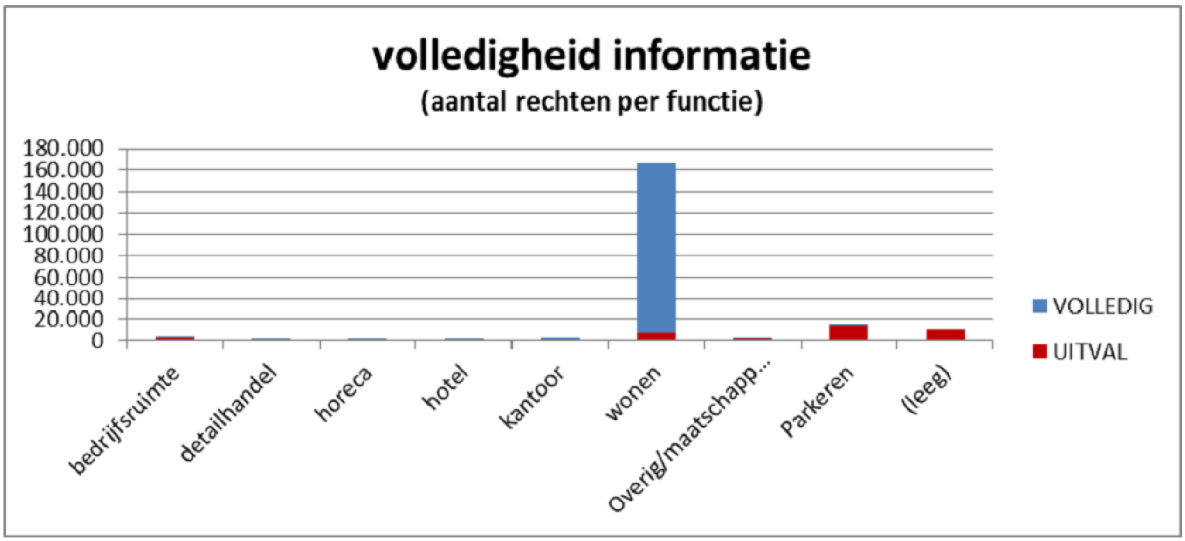
Van 10.000 rechten weten we de functie niet. Deze vallen dus in ieder geval uit.
Het kan overigens zo zijn dat een deel van deze rechten ook de functie wonen betreft. De kans hierop is echter klein omdat iedere particulier geautomatiseerd een WOZ beschikking krijgt welke mede is gebaseerd op het aantal m². Als hier iets niet in klopt zal er bezwaar worden gemaakt. Voor andere functies is het niet mogelijk geautomatiseerd waardebepalingen te doen.

Maatschappelijke functies hebben we voor nu buiten beschouwing gelaten.

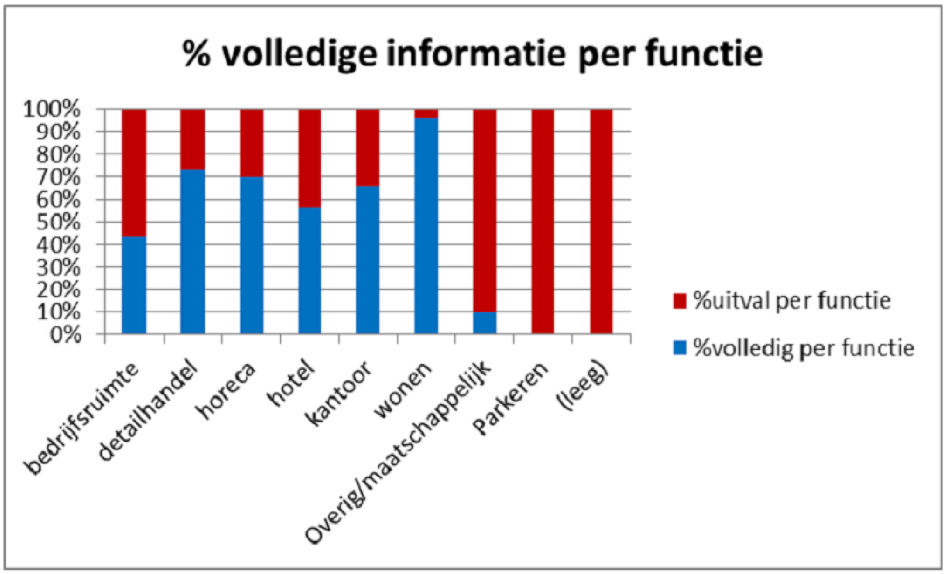
Parkeergarages en parkeerplaatsen zijn niet meegenomen Hiervan was het aantal parkeerplaatsen en het aantal m² niet bekend. Het is dus niet mogelijk om hiervan de commerciële waarde uit te rekenen om vervolgens te kunnen bepalen wat de waarde van het recht van afkoop zou kunnen zijn.



Figuur 1: aantal erfpachtrechten per functie



Figuur 2: aantal erfpachtrechten per functie met volledige informatie



Figuur 3: percentage uitval per functie

Voor de informatie over de rechten van de commerciële functies is op dit moment 57% volledige dataset opgebouwd. Dit % is echter te laag en niet representatief om een betrouwbare doorrekening voor de toekomst mee te maken, en daar met zekerheid conclusies aan te kunnen verbinden. Zo ontbreken er bijvoorbeeld veel gegevens op de Zuidas, terwijl de kantoren op de Zuidas wel voor een groot gedeelte grondwaarde vertegenwoordigd. Op juist mindere gebieden is er wel meer informatie beschikbaar. Hierdoor geven de gegevens van commercieel vastgoed geen juist beeld, het is geen representatieve data. Extrapolatie is niet mogelijk en de wel beschikbare gegevens zeggen niets over de werkelijke verschillen die zullen gaan optreden tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Bovendien vertegenwoordigt de afkoop of canon waarde van de rechten die uitvielen een hogere waarde dan 18%. In onderstaande tabellen is te zien dat de uitgevallen data een hoger percentage vertegenwoordigd. Hoewel de hoeveelheid rechten een groot aantal vertegenwoordigen is het maar de vraag of deze ook een groot deel van de waarde vetregenwoordigen. Die conclusie is op basis van de beschikbare gegevens niet te trekken.

AFKOOPbedragen	**volledig**	**uitval**
wonen	€ 2.174.688.141	€ 131.267.716
	94%	6%
commercieel	€ 766.838.464	€ 876.119.410
	47%	53%
parkeren	€ 302.151	€ 69.826.265
	0,4%	99,6%
maatschappelijk	€ 30.754.083	€ 68.528.042
	31,0%	69,0%
geen functie bekend	€ 0	€ 830.709.783
	0,0%	100,0%
TOTAAL	**€ 2.972.582.839**	**€ 1.976.451.216**
	60,1%	**39,9%**

CANONbedragen	volledig	uitval
wonen	€ 30.157.720	€ 5.415.101
	85%	15%
commercieel	€ 9.572.271	€ 22.639.105
	30%	70%
parkeren	0	874.566
	0,0%	100,0%
maatschappelijk	€ 997.560	€ 1.879.295
	34,7%	65,3%
geen functie bekend	€ 0	€ 25.171.873
	0,0%	100,0%
TOTAAL	**€ 40.727.551**	**€ 55.979.940**
	42,1%	**57,9%**