Specificaties rekenmodel erfpacht (nulmeting)

Rekenmodel

Wat willen we weten?

De vraag voor de 0 meting is:
Wat is de waardeontwikkeling van de huidige erfpachtrechten bij onveranderd beleid?

Input
Om bovenstaande vraag in beeld te kunnen brengen is de volgende data verzameld:

- DOSSIER_ID
- DOSSIERSOORT (AFKOOP / CANON)
- AB
- BOEKWAARDE
- GRONDWAARDE
- EINDE_TIJDVAK
- AFKOOP_CANON_BEDRAG
- WOZ_WAARDE (som)
- GEBRUIKSOPPERVLAK (som)
- FEITELIJK_GEBRUIK (belangrijkste?)
- LOCATIEGEGEVENS (adres, xy, buurt)

Formules
Als eerste moet er uitgerekend worden wat de nieuwe afkoop/canon wordt wanneer een recht afloopt (einde tijdvak). Hiervoor is het nodig te weten wat het huidige recht op dit moment waard is.
Regie en Advies vult daarom ook een kolom met de stichtingskosten behorende bij het vastgoed van een recht. Dit is bij wonen gelieerd aan de marktwaarde per m², en daarom is er een hulpkolom U aangemaakt met de woz per m² en in kolom V wordt deze marktwaarde op € 25 afgerond.

In kolom S wordt alleen het jaar van einde tijdvak ingevoerd. En in kolom T wordt het stichtingskostenniveau opgezocht behorende bij de bestemming en, voor wonen, marktwaarde. Daarom staat in kolom S een formule die allereerst bepaald of het EGWO of STWO zijn, dan de stiko erbij opzoekt (in tabblad “stiko WONEN”) of anders, bij niet wonen, de stiko van de bestemming (in tabblad “HOOFDCODES_GEBRUIK”).

TABBLAD Vastgoedwaarde
In dit tablad wordt de vastgoedwaarde / woz uit het bronbestand overgenomen. Vervolgens wordt er een scenario van de vastgoedwaardeontwikkeling op toegepast (zie rij 1). Dit scenario komt uit tabblad “scenarios”.

TABBLAD stiko
In dit tabblad worden de stichtingskosten uit het brondbestand / tabblad “DOSWOZ” gehaald (in kolom F) en hier wordt vervolgens een scenario op toegepast (op basis van rij 1, welke uit blad scenario komt).

TABBLAD_ DOZWOZ

Stiko worden opgezocht in de tabellen in “stiko WONEN” of in de tabel “HOOFDCODES_GEBRUIK”. Als stiko moet worden aangepast, moet het op die tabbladen worden aangepast.

TABBLAD min_grondwaarde
In dit tabblad wordt de minimale grondprijs voor de functie bepaald aan de hand van de minimale grondprijs in 2015 en deze wordt vervolgens gecorrigeerd met de inflatie. Voor veel maatschappelijke functies wordt de minimale grondprijs toegepast.

TABBLAD grondwaarde (gw)
Allereerst wordt in de rekenregel opgezocht of bij de bestemming (DOSWOZ!L2) een vaste minimale grondprijs van toepassing is (ja of nee in tabel HOOFDCODES_GEBRUIK$A$2:$G$194;7;ONWAAR)
Als de minimale grondprijs van toepassing is, dan wordt deze opgezocht in TABBLAD minimale grondwaarde.
Als niet de minimale grondwaarde van toepassing is, dan wordt allereerst vastgesteld of de grondwaarde (vastgoedwaarde min stichtingskosten de minimale grondwaarde overstijgt.
Zo ja, dan is vastgoedwaarde min stichtingskosten de grondwaarde, anders is de minimale grondprijs de grondwaarde.
In de laatste stap wordt de uitkomst gecorrigeerd met de depreciatie (25%) en het verschil tussen gemeente en deskundigen. Deze twee correcties zijn opgenomen in de cockpit. (deze kan bij genormeerd en minimale grondwaarde anders worden bepaald omdat deskundigen vaak de minimale grondprijs volgen cq. Er geen deskundigheidsoordeel volgt)

TAPBAD_canon bij CHET
In de tabblad wordt de canon berekend zoals die van toepassing zou worden bij het einde van het tijdvak. Daarvoor wordt de grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. Het canonpercentage (rij1).

TABBLAD canon
In dit tabblad wordt de canon berekend zoals die van toepassing is in dat jaar. Is een erfpachtrecht afgekocht, dan is deze nul tot einde van het tijdvak. Bij het begin van het nieuwe tijdvak wordt de canon uit “canon bij CHET” gehaald.
In de jaren na CHET datum wordt de canon van het vorige genomen en wordt deze geïndexeerd Als op de canon een de AB1966, AB1994 of de AB2000 van toepassing is wordt deze geïndexeerd met de inflatie min 1%. Na CHET datum wordt de canon ook met inflatie min 1% geïndexeerd (nul model = iedereen krijgt bij CHET de AB2000)

Voor het model van het doorrekenen van eeuwigdurend zal de indexering moeten worden aangepast.

Er wordt maar 1 CHET in het model doorgerekend, dus de scope is maximaal 2065 omdat na die datum ook sprake kan zijn van een tweede herziening. Wordt het model voorbij 2065 gebruikt zal dit moeten worden aangepast in de formules.

TABBLAD_canon+ingroei
In dit tablad wordt opnieuw de canon bepaald voor einde tijdvak en na einde tijdvak alleen nu met de ingroeiregeling. Dus na CHET datum zijn er twee jaren van een verlaging van de canon met het verschil tussen oud en nieuwe canon.

1) WOZ waarde -/- stichtingskosten = de nieuwe grondwaarde per 1-1-2015 (**gw**)
(vraag: is de WOZ waarde in- of excl BTW?)

Vervolgens kunnen de inkomsten van canon en afkoop worden uitgezet in de tijd.
Start 1-1-2015 is de boekwaarde.
Voor de canonrechten komt ieder jaar het canonbedrag binnen tot het einde tijdvak.
Voor de rechten met afkoop komt er niet meer binnen tot eindetijdvak.
De canonbedragen voor eindetijdvak worden geïndexeerd met x%.

2) Huidige canon/afkoop (tot eindetijdvak, in dit voorbeeld na 2017):

	Boekwaarde	2015	2016	2017	>2017 tot eindetijdvak
Recht 1 (canon)	bw	canonbedr.	canonbedr.* (1+index%)^(2016-2015)	canonbedr.* (1+index%)^(2017-2015)	etc…
Recht 2 (afkoop)	bw	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	etc…

Op het moment van eindetijdvak is het uitgangspunt dat ieder recht een nieuw canonbedrag gaat betalen, gebaseerd op de nieuwe grondwaarde op dat moment.
De grondwaarde wordt op prijspeil 1-1-2015 berekend en wordt geïndexeerd met x% tot eindetijdvak.
De grondwaarde op het moment dat een recht afloopt is dus de huidige grondwaarde, geïndexeerd tot en met dat betreffende jaar. Voor de waardeontwikkeling van het vastgoed en de stichtingskosten, die samen deze index bepalen, zullen een aantal scenario's worden doorgerekend.

3) Nieuwe canon (stel eindetijdvak = 2020):

	gw 1-1-2015	2020
Recht 1 (canon)	gw	nieuw canonbedr = gw*(1+index%)^(2020-2015)* canon%
Recht 2 (afkoop)	gw	nieuw canonbedr = gw*(1+index%)^(2020-2015)* canon%

4) Canon (na eindetijdvak = 2020):

	2020	2021	2022	>2022
Recht 1 (canon)	nieuw canonbedr	nieuw canonbedr* (1+index%)^(2021-2020)	nieuw canonbedr* (1+index%)^(2022-2020)	etc…
Recht 2 (afkoop)	nieuw canonbedr	nieuw canonbedr* (1+index%)^(2021-2020)	nieuw canonbedr* (1+index%)^(2022-2020)	etc…

5) Netto contante waarde totaal:
Al bovenstaande inkomsten kunnen in de tijd onder elkaar worden gezet en bij elkaar worden opgeteld.
De totale inkomsten per jaar kunnen dan netto contant worden gemaakt.

	2015	2016	2017	>2017
Recht 1 (canon)	totaal ink 2015	totaal ink 2016 / (1+rente%)^(2016-2015)	totaal ink 2017 / (1+rente%)^(2017-2015)	etc…
Recht 2 (afkoop)	totaal ink 2015	totaal ink 2016 / (1+rente%)^(2016-2015)	totaal ink 2017 / (1+rente%)^(2017-2015)	etc…

Knoppen:

- canon%
- index% vastgoedontwikkeling *(per jaar?)*
- index% stichtingskosten *(per jaar?)*
- rente% *(per jaar?)*

Uitkomsten 0 meting

Grafiek cashflow
Kaartje met wel/geen erfpacht
Kaartje met bestemmingen
Kaartje met WOZ waardes per m2 per buurt per bestemming
Kaartje met waarde erfpachtrechten per buurt per bestemming
Kaartje met buurten en waar erfpachtrechten het eerst aflopen per bestemming
Kaartje met volumes per bestemming
Kaartje met % canonstijging per buurt per bestemming

Scenario's voor het vervolg