[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 april 2015 23:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: Doorsturen: memo BT + memo uitval en data
Bijlagen: Memo uitval en betrouwbaarheid data 23 april.doc; opzet memo BT mei fin model_v0.2.docx

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Tkn
zelf nog niet bekeken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Verzonden van mijn HTC

----- Forwarded message -----
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: memo BT + memo uitval en data
Datum: ma, apr. 27, 2015 19:20

Hoi [redacted]
Hierbij wat opmerkingen bij de memo's.
Het bestand DOSWOZ financieel_150421.xlsx kan ik niet openen (misschien toch te weinig geheugen, foutmeldingen zijn niet helemaal duidelijk).
Met vriendelijke groet,
[redacted]

From: [redacted]
Sent: donderdag 23 april 2015 23:56
To: [redacted]
Subject: FW: memo BT + memo uitval en data
Beste [redacted]
Morgenmiddag hebben wij een afspraak staan. Ik had je toegezegd daarvoor nog de technische beschrijving van het model te sturen en daar ben ik nog niet eerder aan toe gekomen, mede omdat er nog wat verbeterpunten in het model zaten. Hierbij alsnog:
https://www.dropbox.com/s/5y6p2nrr2ue02mb/Specificaties%20rekenmodel.doc.docx?dl=0
Ook stuur ik je hierbij nogmaals de link naar het model en de Excel sheet met grafieken:
https://www.dropbox.com/s/vofowg3ffid087j/DOSWOZ%20financieel_150421.xlsx?dl=0
https://www.dropbox.com/s/7s0hlqxs4m5lb4s/BasisPiekDal%20150420.xlsx?dl=0
Ik weet eigenlijk niet of het veel zin heeft de afspraak morgen door te laten gaan. Ik kan me voorstellen dat je onvoldoende tijd hebt eea goed te bekijken. Laten we morgen even contact daarover hebben.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 april 2015 20:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: memo BT + memo uitval en data

Dag allemaal,
Zoals vanochtend afgesproken hierbij de opzet voor de memo voor het BT geschreven vanuit het punt wat we wél hebben *"opzet memo BT mei fin model_vo.2.docx"*. Daarnaast de memo met daarin de uitgebreide uitleg over de data en de uitval *"Memo uitval en betrouwbaarheid data 23 april.doc"*. De laatste is technischer omdat je meer over de data moet vertellen om de uitval te kunnen uitleggen.
Docwerker links:
http://docwerker/livelink/livelink.exe/open/15402992
http://docwerker/livelink/livelink.exe/open/15403011
Een opmerking nog: in de eerste memo ontbreekt nog een kaartje met de canoninkomsten voor 2025. Als we die hebben is het een kwestie van erin plakken.
En [redacted] begrijp ik uit jouw terugkoppeling dat voor het BT de eerste memo met minder uitleg voldoende zou kunnen zijn maar dat [redacted] wel meer uitleg wil?
Het lijkt mij goed als iedereen de beide memo's tot zich neemt en dat we daarna bedenken hoe verder.
[redacted] is zoals gezegd de komende twee weken vrij en daarna op cursus en ik ben volgende week vrij maar wel per mail of telefonisch bereikbaar en daarna weer aanwezig.
Voor nu, [redacted], dank voor jullie bijdrage. [redacted]
[redacted]
Groet
[redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Memo

T.b.v.	Inhoudelijk voortgangsoverleg herziening erfpachtstelsel
Van	[redacted]
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 totaal 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

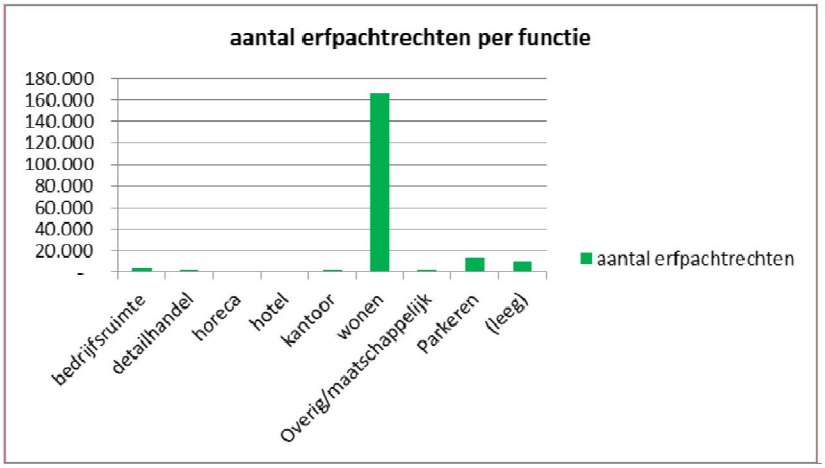
Functie	UITVAL	%uitval per functie	VOLLEDIG	%zuiver per functie	Eindtotaal	% functie van totaal
bedrijfsruimte	2.365	56%	1.829	44%	4.194	2%
detailhandel	547	27%	1.501	73%	2.048	1%
horeca	174	30%	407	70%	581	0%
hotel	32	43%	42	57%	74	0%
kantoor	740	34%	1.430	66%	2.170	1%
wonen	7.129	4%	159.270	96%	166.399	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

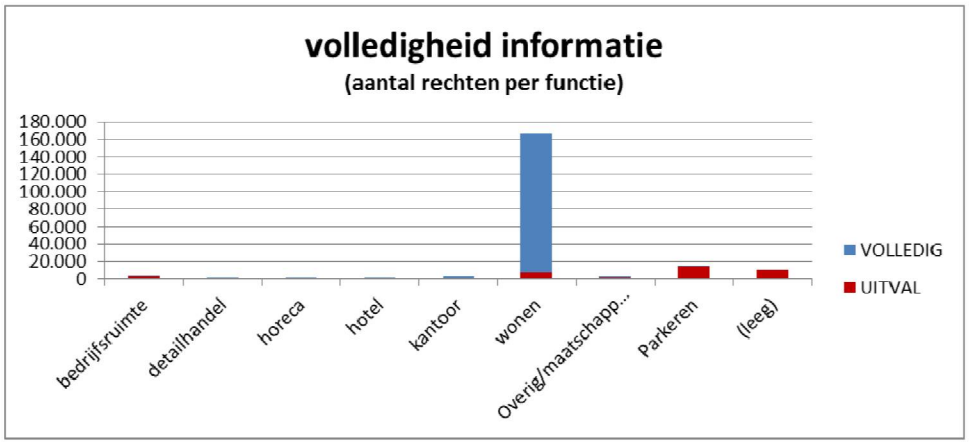
Van 10.000 rechten weten we de functie niet. Deze vallen dus in ieder geval uit.
Het kan overigens zo zijn dat een deel van deze rechten ook de functie wonen betreft. De kans hierop is echter klein omdat iedere particulier geautomatiseerd een WOZ beschikking krijgt welke mede is gebaseerd op het aantal 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.



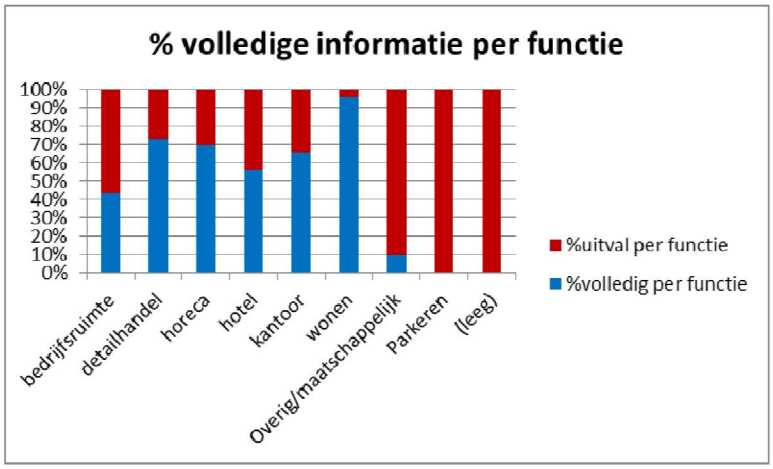
Figuur 1: aantal erfpachtrechten per functie



Figuur 2: aantal erfpachtrechten per functie met volledige informatie

Opmerking [■■■]: Het grootste deel van de uitval is DOS_ZONDER_WOZ. Dit betekent dat er bij een erfpachtrecht geen WOZ-object is gevonden, omdat het bij het erfpacht geregistreerde perceel niet bij DBGA voorkomt. De niet geslaagde koppeling kan het gevolg zijn van het ontbreken van de percelen bij DBGA, fouten in de registratie bij DBGA en OGA. Dit heeft niets met geautomatiseerde waardering te maken. Het kunnen net zo goed woningen als andere categorieën onroerend goed zijn.

Opmerking [■■■]: De figuren 1 en 2 zijn weinig informatief. Beter is het om de woningen weg te laten (en de getallen in de tekst op te nemen).



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%**

1.1 Inleiding

Drie instrument voor inzicht
In de afgelopen maanden is gewerkt aan een financieel model dat inzicht geeft in de verwachte toekomstige opbrengsten van het huidige erfpachtstelsel voor woningen (exclusief corporatiewoningen met de Algemene Bepalingen 1998). Deze zogenaamde nulmeting maakt het mogelijk om straks een vergelijking te maken tussen de opbrengsten in het huidige en eeuwigdurende stelsel voor wonen.
Na het advies van de grondwaardecommissie zal vervolgens een analyse gemaakt worden van de financiële consequenties van de verandering van methodiek van grondwaardebepaling voor alle bestemmingen. Bovendien zal een aantal representatieve voorbeelden doorgerekend worden voor zowel de woonfunctie als voor commercieel vastgoed. Deze voorbeelden zullen de gevolgen van de verandering van het stelsel tastbaar en concreet maken .
Deze drie methoden (financieel model wonen, bepalen relatieve verandering en casestudies van representatieve voorbeelden) gezamenlijk maken het mogelijk het totaal van de financiële gevolgen te duiden. Ze dragen daarmee bij aan het inzicht wat de verandering van het stelsel betekent voor de erfpachter en de stad.

Financieel model
De nulmeting binnen het financieel model dat nu gereed is, laat de erfpachtinkomsten voor wonen zien voor de komende 15 jaar. Om tot dit model te komen is er door specialisten van Grond & Ontwikkeling en Ruimte & Duurzaamheid in goede samenwerking ook met de RVE Belastingen en RVE Basisinformatie een koppeling gemaakt van verschillende databestanden.

Omdat het erfpachtstelsel een historisch stelsel is dat meer dan een eeuw teruggaat in de tijd, is de vastlegging van de erfpachtdata beïnvloed door verschillende inzichten in de geschiedenis. Gegevens waar nu veel waarde aan gehecht wordt, zijn in het verleden niet altijd vastgelegd omdat ze niet of minder van belang werden gevonden. Zowel in de papieren registraties als in de verschillende automatiseringsslagen zijn er keuzes gemaakt waar we nu tegen aan lopen, simpelweg omdat er toen anders tegen data aangekeken werd. Maar ook omdat het automatiseringssysteem in de eerste plaats een factureringssysteem is en niet ontworpen is met gegevensanalyses in gedachte, is niet alle data in voldoende mate aanwezig.
Voor de functie wonen kan echter een gedegen model met voldoende gegevens gemaakt worden om goed onderbouwde uitspraken over de toekomst te doen. Voor andere functies is dit niet mogelijk en zullen de financiële gevolgen met behulp van de andere , hierboven beschreven, instrumenten inzichtelijk gemaakt worden.

Open data
Bij het model dat nu gemaakt is, is direct nagedacht over hoe de data toegankelijk gemaakt kan worden voor collega's binnen en geïnteresseerden buiten de gemeente. Binnen de gemeente zal de data via AMI (Amsterdam Management Informatie) ontsloten gaan worden. Buiten de gemeente zal de data via maps.amsterdam.nl te zien zijn. Op dit moment loopt een onderzoek door een privacyspecialist om de data in het licht van "big data" zo maximaal mogelijk beschikbaar te kunnen stellen aan de buitenwereld.

1.2 Welke stappen zijn daarvoor gezet

1.2.1 Data

De gegevens die nodig zijn voor het doorrekenen in het financieel model komen uit 2 datasets. De Erfpachtdossiers van de rve Grond en Ontwikkeling en WOZ-objecten van de rve Belastingen. De gegevens die gebruikt worden zijn:

- gegevens van de erfpachtrechten; algemene bepalingen, afkoop en canonbedragen en begin- en eindetijdvak.
- gegevens van de Dienst Belastingen: WOZ waarde, gebruiksfunctie van het object en m2 gebruiksoppervlakte van het object.

De koppeling tussen beide datasets vindt plaats op basis van het perceel.

Een deel van de dossiers kan niet worden meegenomen in het model omdat een of meerdere gegevens ontbreken. De uitval blijkt met name te zitten in de niet-woonfuncties en die worden daarom buiten beschouwing gelaten.

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. De categorie 'wonen' is hiermee representatief om mee te nemen in het financieel model.

1.2.2 Resultaten nulmeting

In het model is 95% van de erfpachtrechten van particuliere woningen opgenomen (inclusief woningen die worden verhuurd maar exclusief de corporatiewoningen met de Algemene Bepalingen 1998). In 2014 was de canonopbrengst van deze 95% erfpachtrechten wonen circa € 30 miljoen. **NB** Bij dit bedrag gaat het alleen om canon betalende rechten. Afgekochte rechten gaan weer een financiële rol spelen op het moment van het einde van het tijdvak.

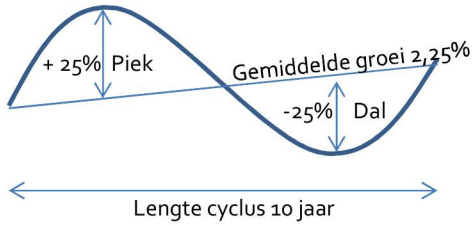
Om de canoninkomsten in te schatten in de toekomst zijn scenario's[1] gemaakt. Hierbij is aangesloten bij de systematiek zoals Rebel deze heeft gehanteerd in de rapportage "Financiële effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam" gedateerd op 17 januari 2014. In deze rapportage is de volgende toelichting gegeven op het lage en hoge scenario (piek en dal):

*"Woningmarkt [+/- 25% rondom gemiddelde groeiverwachting]: Er zijn lange perioden dat de woningprijsontwikkeling niet stabiel is. Voor de lengte van de cyclus van schommelingen rondom de gemiddelde groei en de hoogte van de pieken en dalen is aangesloten bij de grafiek van Eichholtz van de huizenprijzen van de Herengracht. Daaruit blijkt dat in de afgelopen 100 jaar een cyclus gemiddeld 10 jaar duurt en dat de piek en dal gemiddeld 25% hoger en lager zijn dan de gemiddelde waarde (*hier 2,25%*red.). Het lage en hoge scenario kennen beiden pieken en dalen. Het verschiltussen beide scenario's is dat op het moment dat veel tijdvakken aflopen in het lage*

[1] Scenario's schetsen een mogelijk beeld van de toekomst (toekomstperspectief) en zijn nadrukkelijk geen prognoses.

scenario de woningmarkt in een dal zit en in het hoge scenario in een piek. In beide scenario's beweegt dewoningmarkt vanaf de piek en de dal telkens toe naar de lange termijn verwachting, alleen gebeurt dit voor beide scenario's op een ander moment in de tijd."

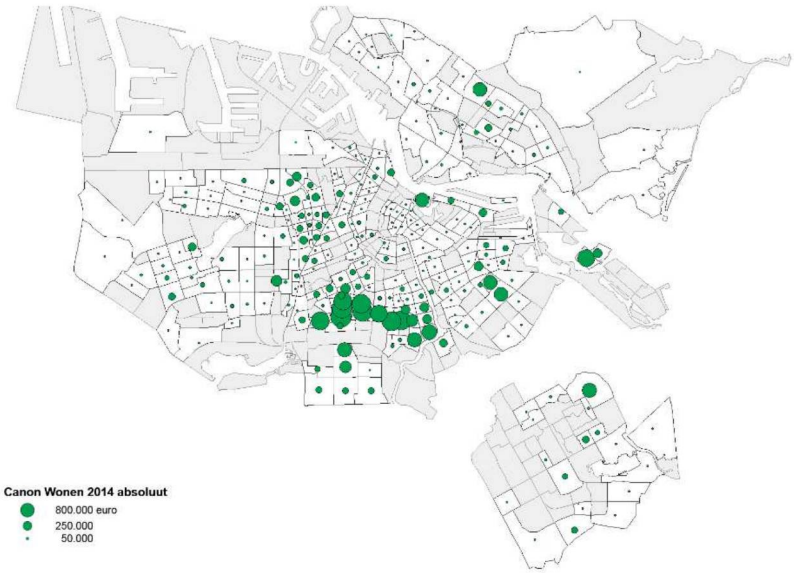
In onderstaande schema is dit weergegeven.



Voor alle scenario's wordt een gemiddelde groei van 2,25% per jaar gehanteerd maar in het hoge scenario valt de piek van de vastgoedmarkt in 2029. 2029 is het jaar met het grootste volume aan canonherzieningen de aankomende 15 jaar. In het lage scenario bevindt de vastgoedmarkt zich juist in een dal.
Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen verschillende systemen wordt er in het financieel model vanuit gegaan dat iedereen bij een canonherziening ervoor zal kiezen canon te gaan betalen.

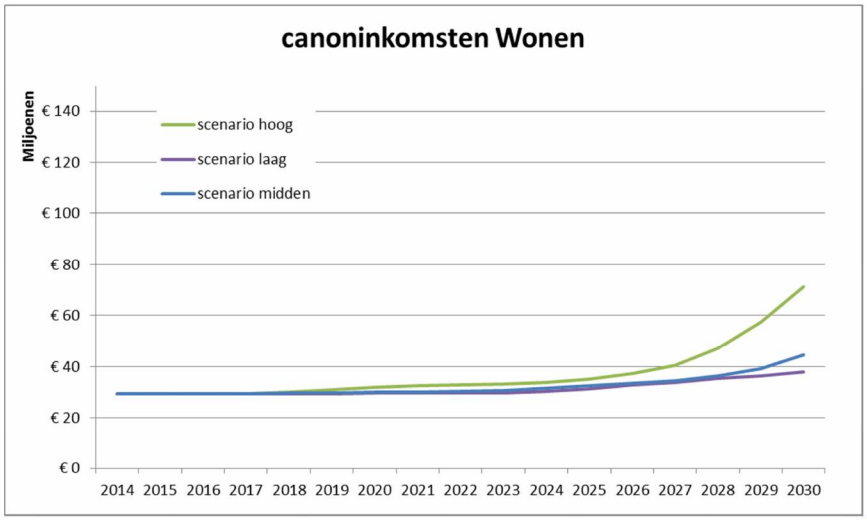
Voor de CPI (inflatie) en de BDB (bouwkostenontwikkeling) is in de nultmeting, net als in de Rebel rapportage, een stabiele ontwikkeling aangehouden. Deze cycli zijn namelijk minder groot dan bij de woningmarkt.

Wonen



Jaarlijkse canoninkomsten 2014 voor wonen (verdeling over de stad)

Bovenstaande figuur laat zien waar de canoninkomsten 2014 vandaan komen. Dit zegt overigens nog niets over waar de canoninkomsten over 10 of 15 jaar vandaan komen. Er zijn namelijk veel erfpachters die hun canonlasten hebben afgekocht en deze zijn daardoor niet zichtbaar op de kaart.
In Amsterdam Zuid zijn de afgelopen 20 jaar heel veel canonherzieningen geweest. Bij een canonherziening kiezen veel erfpachters ervoor canon te gaan betalen. Vandaar dat veel van de canoninkomsten uit Amsterdam Zuid komen. Daarnaast vallen ook recentere gebieden op de kaart op. Bij recentere projecten wordt kopers actief de mogelijkheid geboden voor canon te kiezen en veel kopers maken van die mogelijkheid gebruik.



Opmerking [■■■■]: Schaal aanpassen van 20mln tot 80 mln.

In bovenstaande grafiek is inzichtelijk gemaakt hoe de canoninkomstenontwikkeling voor erfpachtrechten van wonen eruit kan gaan zien in het huidige stelsel. De aankomende jaren is de ontwikkeling beperkt omdat het aantal canonherzieningen beperkt is (75 jaar geleden, tijdens de tweede wereldoorlog was de bouwproductie beperkt, en erfpachtrechten werden uitgegeven met een eerste tijdvak van 75 jaar). Vanaf 2025 nemen de canonherzieningen snel toe en de weerslag daarvan is te zien in de canoninkomsten. De bandbreedte van de canoninkomsten is heel ruim, van € 37 tot bijna € 80 miljoen. De ontwikkeling van de woningmarkt valt natuurlijk moeilijk te voorspellen. Voor de vergelijking van het huidige voortdurende erfpachtstelsel met het eeuwigdurende erfpachtstel is dit echter geen probleem omdat het verschil tússen de stelsels van belang is; dat zegt iets over de financiële effecten, niet het verschil in scenario's binnen één stelsel. Het absolute getal aan canoninkomsten in 2030 valt niet te voorspellen, het verwachte relatieve verschil is wel te voorspellen. Dat is het financiële effect van de beleidsverandering.

Opmerking [■■■■]: Misschien iets duidelijker aangeven dat de stijging van de canoninkomsten bij de middelste lijn hoofdzakelijk is toe te schrijven aan CHET. Eventueel apart aangeven van welk deel van de inkomsten per jaar het gevolg is van CHET.

Nieuwe gronduitgiften zijn in dit financiële model nog niet meegenomen. Ook eventuele meeropbrengsten door bestemmings- of volumeuitbreidingen zijn niet meegenomen omdat deze 1) niet te voorspellen zijn en 2) niet voor een financieel effect tussen voortdurend en eeuwigdurend zullen zorgen.

1.3 Hoe gaan we verder na de uitspraak vna de GWC?

Nadat de grondwaardecommissie haar advies heeft uitgebracht kan het bestuur dit verwerken in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht en het overstapbeleid. Op basis van die uitwerking kan worden ingeschat welke gevolgen de invoering van eeuwigdurende erfpacht heeft op het erfpachtresultaat de aankomende 15 jaar ten opzichte van handhaving van het huidige stelsel. Voor erfpachtrechten met de woonbestemming kunnen de gevolgen redelijk nauwkeurig worden bepaald op een hoog aggregatieniveau. Daarnaast zullen er per buurt concrete voorbeelden worden gegeven wat een overstap op eeuwigdurend betekent. Dit laatste zal zowel voor woonvastgoed als voor bedrijfsonroerend goed worden weergegeven. Dit alles tezamen geeft een beeld van het verschil in financieel erfpachtresultaat tussen het huidige voortdurende erfpachtstelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Onduidelijk in deze memo is welke aannames precies zijn gemaakt bij de berekening van de canoninkomsten (een deel staat in "specificaties rekenmodel" en een deel is te vinden in de excel sheet (maar die kan ik nu niet openen), maar ik denk dat het goed is de belangrijkste ook in dit document te noemen, zonder precies naar tabbladen van de excel sheet te verwijzen).
Kan hiervan een tabel/overzicht worden gemaakt?

1. Welke veronderstelling wordt er gemaakt ten aanzien van de keuze tussen canon betalen versus afkoop in het nieuwe tijdvak?
2. De huidige canoninkomsten worden geïndexeerd op basis van inflatie. Welke veronderstellingen worden hier gemaakt? (zijn dit vaste percentages of ook scenario's?)
3. Hoe wordt uit de stichtingskosten en vastgoedwaarde de grondwaarde afgeleid?
4. Wat is de ontwikkeling van de stichtingskosten?
5. Wat zijn de ontwikkelingen van de woningprijzen (als ik het goed begrijp zijn het er 3)?

Met opmaak: Lijstalinea, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm