[redacted] 5.1.2e

Gemiddelde WOZ-waarde woningen buurten (x 1 euro), 1 januari 2015

Buurt	WOZ 2015 Waarde-gegevens OIS					Grondwaarde 2015 Berekeningen			Afkoopsommen BSQ-methode		**Collectieve Schade**
	Gemiddeld	per m2	Inwoners	Woningen	Totale Waarde	Grondwaarde	BSQ	BSQ - Waarde	Gemiddeld	Totaal	
K23d Zuidas Zuid	488.467	3.716	1018	509	248.629.703	24.862.970	49%	121.828.554	105.974	53.940.991	**29.078.020**
K46a Valeriusbuurt Oost	670.034	4.393	1452	651	436.192.134	43.619.213	49%	213.734.146	145.366	94.633.246	**51.014.032**
K46b Valeriusbuurt West	487.295	4.483	2582	1228	598.398.260	59.839.826	49%	293.215.147	105.720	129.824.371	**69.984.545**
K46c Willemsparkbuurt Noord	762.260	4.444	1613	728	554.925.280	55.492.528	49%	271.913.387	165.375	120.392.773	**64.900.245**
K47a Johannnes Vermeerbuurt	607.463	4.571	1517	739	448.915.157	44.891.516	49%	219.968.427	131.791	97.393.545	**52.502.030**
K47b P.C. Hooftbuurt	636.807	4.539	797	464	295.478.448	29.547.845	49%	144.784.440	138.157	64.104.972	**34.557.127**
K47c Concertgebouwbuurt	676.846	4.598	1905	996	674.138.616	67.413.862	49%	330.327.922	146.844	146.256.478	**78.842.617**
K47d Cornelis Schuytbuurt	729.032	4.620	2989	1439	1.049.077.048	104.907.705	49%	514.047.754	158.166	227.600.542	**122.692.837**
K47e Banpleinbuurt	887.619	4.387	838	352	312.441.888	31.244.189	49%	153.096.525	192.572	67.785.243	**36.541.055**
K47f Hondecoeterbuurt	505.156	4.446	2063	1047	528.898.332	52.889.833	49%	259.160.183	109.595	114.746.145	**61.856.312**
K48d Olympisch Stadion e.o.	393.836	3.954	2161	1097	432.038.092	43.203.809	49%	211.698.665	85.444	93.732.013	**50.528.204**
K49a Diepenbrockbuurt	1.295.077	4.139	783	327	423.490.179	42.349.018	49%	207.510.188	280.971	91.877.517	**49.528.499**
K49b Beethovenbuurt	782.514	4.016	1262	548	428.817.672	42.881.767	49%	210.120.659	169.769	93.033.333	**50.151.566**
K49d Minervabuurt Noord	674.294	4.017	1439	604	407.273.576	40.727.358	49%	199.564.052	146.290	88.359.274	**47.631.917**
K49e Minervabuurt Midden	575.793	4.097	2489	1103	635.099.679	63.509.968	39%	247.688.875	124.920	137.786.859	**74.276.891**
K49f Minervabuurt Zuid	475.627	4.055	2709	1254	596.436.258	59.643.626	49%	292.253.766	103.189	129.398.709	**69.755.083**
K52a Wielingenbuurt	344.430	3.804	3069	1458	502.178.940	50.217.894	39%	195.849.787	74.725	108.949.289	**58.731.395**
K59a Prinses Irenebuurt	506.697	3.257	1318	695	352.154.415	35.215.442	49%	172.555.663	109.929	76.401.000	**41.185.559**
K-Buurten	**638.847**	**4.196**	**32.004**	**15.239**	**8.924.583.677**	**892.458.368**		**4.259.318.140**	**132.712**	**1.936.216.302**	**1.043.757.935**

bron: afd. Belastingen/OIS

Bij deze tabel kunnen de volgende kanttekeningen geplaatst worden:

- De in de tabel opgenomen buurten zijn niet alle buurten die in de K-buurtcode gelegen zijn.

- In de tabel wordt uitgegaan van alle woningen in deze buurten (totaal 15.239). Niet alle woningen komen echter in aanmerking voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht, bijvoorbeeld omdat het corporatiewoningen betreffen of de woningen niet op erfpacht staan. In totaal komen 8.596 woningen in aanmerking voor overstap.
- De totale WOZ waarde verschilt daardoor aanzienlijk van hetgeen in de tabel gepresenteerd is. De 8.596 woningen hebben een totale WOZ waarde van € 4.889 miljoen in plaats van € 8.924 miljoen.
- De opstellers veronderstellen dat de grondwaarde waar deskundigen bij ene CHET mee komen 10% van de WOZ waarde is. Los van dat dit geen vaststaande systematiek is geldt dat deskundigen pas kort voor het moment van CHET kunnen worden ingeschakeld en hun taxatie zal dan op basis van de dan geldende marktwaarde zijn. In hun claim gaan de opstellers uit van 10 van de WOZwaarde 2014.
- De opstellers veronderstellen dat de gemiddelde BSQ in alle buurten 49% is met uitzondering van 2 buurten waar deze volgens hen 39% is. In werkelijkheid varieert de gemiddelde BSQ in de genoemde buurten tussen 33,2% en 46,8%. De erfpachtgrondwaarde en canon liggen daardoor veel lager dan de opstellers veronderstellen.
- De opstellers veronderstellen dat 12.678 woningen een BSQ van 49% hebben. In werkelijkheid hebben 1.265 woningen in heel Amsterdam een BSQ van 49%. In de genoemde buurten hebben 1.045 woningen een BSQ van 49%.
- De wijze waarop de opstellers de afkoopsommen BSQ-methode hebben bepaald is niet te herleiden. Deze lijken niet gerelateerd te zijn aan de kenmerken van een erfpachtrecht, zoals de einddatum van het voortdurende tijdvak, maar bepaald te zijn door 22% van de WOZ-waarde te nemen. Waar deze 22% op gebaseerd is, is mij onduidelijk.
- Volgens de voorstellen wordt de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak bij een tussentijdse overstap bepaald door netto contante waarde te berekenen van de eeuwigdurende canonbetalingen die de erfpachter verschuldigd is vanaf de einddatum van zijn huidige voortdurende tijdvak.
- In de tabel hieronder zijn onze cijfers naast die van het actiecomite gezet. De laatste kolom (lichtgrijs) is op dezelfde wijze berekend als het Actiecomite. Deze berekeningswijze is echter niet correct, omdat de bedragen die van elkaar afgetrokken worden vergelijkbaar gemaakt moeten worden. Dit betekent dat ze berekend moeten worden op het juiste prijspeil en voor een vergelijkbaar product (ofwel een voortdurend tijdvak ofwel een eeuwigdurend tijdvak).

5.1.2e																
	aantal woningen		gemiddelde WOZ		totale WOZ waarde		gemiddelde BSQ		veronderstelde CHET grondwaarde conform methode CEA		gemiddelde afkoopsommen eeuwigdurend bij tussentijdse overstap voor 2020		collectieve schade	
buurt	CEA	gemeente	CEA	gemeente	CEA	gemeente	CEA	gemeente	CEA	gemeente *	CEA	gemeente	CEA	gemeente
K23d Zuidas Zuid	509	463	€ 488.467	€ 508.506	€ 248.629.703	€ 235.438.500	49%	37,2%	€ 24.862.970	€ 23.543.850	€ 53.940.991	€ 23.320.588	€ 29.078.021	€ -223.262
K46a Valeriusbuurt Oost	651	126	€ 670.034	€ 951.810	€ 436.192.134	€ 119.928.000	49%	44,4%	€ 43.619.213	€ 11.992.800	€ 94.633.246	€ 17.944.225	€ 51.014.033	€ 5.951.425
K46b Valeriusbuurt West	1.228	181	€ 487.295	€ 482.271	€ 598.398.260	€ 87.291.000	49%	43,0%	€ 59.839.826	€ 8.729.100	€ 129.824.371	€ 12.155.046	€ 69.984.545	€ 3.425.946
K46c Willemsparkbuurt Noord	728	12	€ 762.260	€ 561.792	€ 554.925.280	€ 6.741.500	49%	43,1%	€ 55.492.528	€ 674.150	€ 120.392.773	€ 1.074.429	€ 64.900.245	€ 400.279
K47a Johannnes Vermeerbuurt	739	327	€ 607.463	€ 632.486	€ 448.915.157	€ 206.823.000	49%	46,8%	€ 44.891.516	€ 20.682.300	€ 97.393.545	€ 41.702.858	€ 52.502.029	€ 21.020.558
K47b P.C. Hooftbuurt	464	72	€ 636.807	€ 933.583	€ 295.478.448	€ 67.218.000	49%	46,6%	€ 29.547.845	€ 6.721.800	€ 64.104.972	€ 14.593.741	€ 34.557.127	€ 7.871.941
K47c Concertgebouwbuurt	996	65	€ 676.846	€ 791.454	€ 674.138.616	€ 51.444.500	49%	42,8%	€ 67.413.862	€ 5.144.450	€ 146.256.478	€ 8.129.331	€ 78.842.616	€ 2.984.881
K47d Cornelis Schuytbuurt	1.439	162	€ 729.032	€ 697.722	€ 1.049.077.048	€ 113.031.000	49%	44,6%	€ 104.907.705	€ 11.303.100	€ 227.600.542	€ 18.415.787	€ 122.692.837	€ 7.112.687
K47e Banpleinbuurt	352	291	€ 887.619	€ 925.936	€ 312.441.888	€ 269.447.500	49%	46,4%	€ 31.244.189	€ 26.944.750	€ 67.785.243	€ 45.310.581	€ 36.541.054	€ 18.365.831
K47f Hondecoeterbuurt	1.047	369	€ 505.156	€ 410.573	€ 528.898.332	€ 151.501.500	49%	42,9%	€ 52.889.833	€ 15.150.150	€ 114.746.145	€ 23.304.834	€ 61.856.312	€ 8.154.684
K48d Olympisch Stadion e.o.	1.097	862	€ 393.836	€ 411.089	€ 432.038.092	€ 354.359.000	49%	38,7%	€ 43.203.809	€ 35.435.900	€ 93.732.013	€ 21.014.594	€ 50.528.204	€ -14.421.306
K49a Diepenbrockbuurt	327	322	€ 1.295.077	€ 1.293.736	€ 423.490.179	€ 416.583.000	49%	46,3%	€ 42.349.018	€ 41.658.300	€ 91.877.517	€ 50.570.250	€ 49.528.499	€ 8.911.950
K49b Beethovenbuurt	548	478	€ 782.514	€ 851.548	€ 428.817.672	€ 407.040.000	49%	44,2%	€ 42.881.767	€ 40.704.000	€ 93.033.333	€ 49.885.346	€ 50.151.566	€ 9.181.346
K49d Minervabuurt Noord	604	603	€ 674.294	€ 673.628	€ 407.273.576	€ 406.197.500	49%	43,0%	€ 40.727.358	€ 40.619.750	€ 88.359.274	€ 51.938.344	€ 47.631.916	€ 11.318.594
K49e Minervabuurt Midden	1.103	1097	€ 575.793	€ 571.605	€ 635.099.679	€ 626.479.500	39%	42,8%	€ 63.509.968	€ 62.647.950	€ 137.786.859	€ 73.877.273	€ 74.276.891	€ 11.229.323
K49f Minervabuurt Zuid	1.254	1250	€ 475.627	€ 474.780	€ 596.436.258	€ 593.475.000	49%	41,5%	€ 59.643.626	€ 59.347.500	€ 129.398.709	€ 64.635.719	€ 69.755.083	€ 5.288.219
K52a Wielingenbuurt	1.458	1231	€ 344.430	€ 351.503	€ 502.178.940	€ 432.700.000	39%	38,0%	€ 50.217.894	€ 43.270.000	€ 108.949.289	€ 47.634.645	€ 58.731.395	€ 4.364.645
K59a Prinses Irenebuurt	695	685	€ 506.697	€ 502.044	€ 352.154.415	€ 343.900.000	49%	33,2%	€ 35.215.442	€ 34.390.000	€ 76.401.000	€ 54.776.768	€ 41.185.559	€ 20.386.768
	15.239	**8596**	**€ 638.847**	**€ 568.823**	**€ 8.924.583.677**	**€ 4.889.598.500**			**€ 892.458.368**	**€ 488.959.850**	**€ 1.936.216.300**	**€ 620.284.360**	**€ 1.043.757.932**	€ 131.324.510

* Deze grondwaarde is op basis van 10% van de WOZ2014. De gemeente benadrukt dat 10% van de WOZwaarde geen vastgestelde, dan wel gebruikelijke taxatiewijze bij CHET is.

Daarnaast vindt taxatie op CHET moment plaats op basis van de dan geldende marktwaarde. Tenslotte is dit de grondwaarde voor een tijdvak van 50 jaar.

Hierdoor zijn de uitkomsten in deze kolom niet te relateren aan de gemiddelde afkoopsommen voor eeuwigdurend.