To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 2/16/2017 4:13:55 PM
Subject: stadsdeelvergelijk.xlsx
Received: Thur 2/16/2017 4:13:55 PM

stadsdeelvergelijk.xlsx

Hoi 5.1.2e,
Naar aanleiding van vragen van Van Osselaer over vergelijken van erfpachtgrondwaarden op gelijke peildatum stuur ik je hierbij de excel met deze berekening voor de meergezinswoningen (eengezinswoningen heb ik vanwege tijdgebrek nog niet gemaakt).
Het gaat om de tabel in het rood omlijnde gedeelte. Daarboven is de achterliggende berekening zichtbaar.
Ik heb wel zo mijn bedenkingen bij het presenteren ervan, omdat het wel enige toelichting behoeft om te voorkomen dat verkeerde conclusies worden getrokken. Daarvoor ontbreekt het mij nu aan tijd, maar komt kortgezegd neer op:

- -Op CHET-moment zal dit niet het vergelijk zijn wat zich dan voor de erfpachter voordoet, immers altijd twee jaar verschil tussen beide methoden
- -Uitgegaan van gemiddelde WOZ stijging en BDB stijging over periode tussen 2014 en 2016. Met name van de WOZ ontwikkeling is het maar de vraag of die zich ook zo gemiddeld heeft voorgedaan op stadsdeelniveau of dat sommige delen van de stad harder zijn gestegen dan andere
- -Met name in goedkopere delen van de stad hoge stijging. Komt door hefboomeffect, die nu extra goed zichtbaar wordt in de 'goedkopere' stadsdelen.
- -De gemiddelde erfpachtgrondwaardestijging van 85% komt niet overeen met die van 5.1.2e van 73%, maar dat laatste is het effect als gevolg van de aanpassing van de grondwaardebepaling op de ncw over 10 jaar
- -Ik heb nadrukkelijk ook het vergelijk obv afkoopsommen voor 50 jaar gemaakt tussen beide systemen op peildatum 2016 omdat dit een genuanceerder beeld geeft.

Ik stuur het overzicht nu omdat ik er volgende week niet ben, maar ik denk dat het verstandig is om na te denken over de presentatie/inkleding ervan richting Van Osselaer cq overige raadsleden.
Tot volgende week.
Groet 5.1.2e