Gemeente Amsterdam

3c. Bevindingen bij claim van 1 miljard

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	22 juni 2017

Op 30 mei heeft het Comité Erfpacht Apollobuurt een Collectieve WOZ Schadeclaim K-Buurten bij de gemeente aangekondigd van € 1 miljard (als bijlage 4 gevoegd in deze notitie). Zij hebben deze claim onder meer onderbouwd met de tabel zoals die in bijlage 1 is opgenomen.

Bij de 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 een CHET mee komen 10% van de WOZ-waarde is. Hierbij zijn 2 kanttekeningen te plaatsen:
    - Het is allerminst onderbouwd en voor de gemeente dan ook niet logisch dat een grondquote van 10% van de WOZ een realistische uitkomst is bij het inschakelen van deskundigen aan het einde van het tijdvak.
    - In de claim wordt er vanuit gegaan dat aan het einde van het tijdvak, wanneer gebruik wordt gemaakt van deskundigen, kan worden uitgegaan van de WOZ van 1-1-2014. Dat is niet het geval want op dat moment zal de marktwaarde zijn veranderd. De gemeente heeft in beeld gebracht wat die WOZ-waarde aan het einde van het tijdvak zou zijn als de WOZ vanaf 1-1-2014 jaarlijks met 2,25% zou stijgen (de stijging tussen 1-12014 en 1-1-20167 is gemiddeld 59%).
- De opstellers veronderstellen dat de gemiddelde BSQ in alle buurten 49% is met uitzondering van twee 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 bijlage 2 zijn de WOZ-gegevens die het actiecomité hanteert afgezet tegen de WOZ-gegevens zoals de gemeente die hanteert evenals een illustratie van de WOZ-ontwikkeling tot einde tijdvak bij een jaarlijkse waardevermeerdering van 2,25%
- In bijlage 3 is de claim in perspectief geplaatst door inzicht te geven wat de claim zou zijn bij een grondquote van 10% (zoals door het actiecomité voorgesteld) en voor het perspectief een grondquote van 20% en een grondquote van 20% op basis van een verhoogde WOZ tot einde tijdvak.

BIJLAGE 1
Onderbouwing Claim door Comité Erfpacht Apollobuurt

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**

Bijlage 2:
De WOZ gegevens en verwachtingen vergeleken tussen Comité Erfpacht (CEA) Apollobuurt met gegevens gemeente

	aantal woningen		gemiddelde WOZ		gemm. jaren tot einde tijdvak	gemm. WOZ bij 2.25% stijging sinds 2014 tot einde tijdvak	totale WOZ waarde		totale WOZ bij 2.25% stijging sinds 2014 tot einde tijdvak	gemiddelde BSQ per buurt	
buurt	CEA	gemeente	CEA	gemeente			CEA	gemeente		CEA	gemeente
K23d Zuidas Zuid	509	463	488.467	508.506	38	1.197.581	248.629.703	235.438.500	554.480.233	49%	37,2%
K46a Valeriusbuurt Oost	651	126	670.034	951.810	29	1.804.333	436.192.134	119.928.000	227.345.970	49%	44,4%
K46b Valeriusbuurt West	1.228	181	487.295	482.271	30	949.013	598.398.260	87.291.000	171.771.413	49%	43,0%
K46c Willemsparkbuurt Noord	728	12	762.260	561.792	25	977.867	554.925.280	6.741.500	11.734.402	49%	43,1%
K47a Johannnes Vermeerbuurt	739	327	607.463	632.486	19	956.674	448.915.157	206.823.000	312.832.471	49%	46,8%
K47b P.C. Hooftbuurt	464	72	636.807	933.583	15	1.314.107	295.478.448	67.218.000	94.615.702	49%	46,6%
K47c Concertgebouwbuurt	996	65	676.846	791.454	25	1.379.132	674.138.616	51.444.500	89.643.588	49%	42,8%
K47d Cornelis Schuytbuurt	1.439	162	729.032	697.722	25	1.228.416	1.049.077.048	113.031.000	199.003.426	49%	44,6%
K47e Banpleinbuurt	352	291	887.619	925.936	26	1.641.720	312.441.888	269.447.500	477.740.431	49%	46,4%
K47f Hondecoeterbuurt	1.047	369	505.156	410.573	26	734.932	528.898.332	151.501.500	271.190.030	49%	42,9%
K48d Olympisch Stadion e.o.	1.097	862	393.836	411.089	61	1.610.345	432.038.092	354.359.000	1.388.117.284	49%	38,7%
K49a Diepenbrockbuurt	327	322	1.295.077	1.293.736	39	3.091.454	423.490.179	416.583.000	995.448.296	49%	46,3%
K49b Beethovenbuurt	548	478	782.514	851.548	37	1.929.331	428.817.672	407.040.000	922.220.034	49%	44,2%
K49d Minervabuurt Noord	604	603	674.294	673.628	34	1.432.053	407.273.576	406.197.500	863.527.909	49%	43,0%
K49e Minervabuurt Midden	1.103	1.097	575.793	571.605	37	1.304.066	635.099.679	626.479.500	1.430.560.766	39%	42,8%
K49f Minervabuurt Zuid	1.254	1.250	475.627	474.780	39	1.131.927	596.436.258	593.475.000	1.414.908.578	49%	41,5%
K52a Wielingenbuurt	1.458	1.231	344.430	351.503	35	765.579	502.178.940	432.700.000	942.427.694	39%	38,0%
K59a Prinses Irenebuurt	695	685	506.697	502.044	14	685.532	352.154.415	343.900.000	469.589.751	49%	33,2%
	15.239	**8.596**	**€ 638.847**	**€ 568.823**		**€ 1.260.721**	**€ 8.924.583.677**	**€ 4.889.598.500**	**€ 10.837.157.979**		

Opmerkelijk is dat CEA:

- Te veel woningen opneemt in de buurt (de gemeente heeft alleen de woningen opgenomen die kunnen overstappen
- Geen rekening houdt met de WOZ waarde einde tijdvak (die is van belang bij een CHET). Overigens is die ook niet te voorspellen, de gemeente brengt hierboven in beeld wat de WOZ zou zijn met 2,25% stijging sinds 1-1-2014.

De kolommen zijn blauw gearceerd om aan te geven dat het een illustratie betreft en geen voorspelling.

- Per buurt een te hoge BSQ hanteert waardoor het lijkt of er 12.000 woningen een BSQ van 49% hebben terwijl er in deze buurten 1.045 woningen met een BSQ van 49% zijn.

Bijlage 3:
De onderbouwing van de claim vergeleken tussen Comité Erfpacht Apollobuurt (CEA) met gegevens gemeente

	veronderstelde CHET grondwaarde conform methode CEA, waarbij WOZ waarde stijging tot einde tijdvak (ten onrechte) niet is meegenomen				gemiddelde afkoopsommen eeuwigdurend bij tussentijdse overstap voor 2020		veronderstelde collectieve schade confrom methode CEA			
buurt	CEA	gemeente 10% *	gemeente 20% *	gemeente 20% + 2,25% waarde	CEA	gemeente	CEA	gemeente 10%	gemeente 20%	gemeente 20% + 2,25% waarde
K23d Zuidas Zuid	24.862.970	23.543.850	47.087.700	110.896.047	53.940.991	23.320.588	29.078.021	-223.262	-23.767.112	-87.575.458
K46a Valeriusbuurt Oost	43.619.213	11.992.800	23.985.600	45.469.194	94.633.246	17.944.225	51.014.033	5.951.425	-6.041.375	-27.524.969
K46b Valeriusbuurt West	59.839.826	8.729.100	17.458.200	34.354.283	129.824.371	12.155.046	69.984.545	3.425.946	-5.303.154	-22.199.236
K46c Willemsparkbuurt Noord	55.492.528	674.150	1.348.300	2.346.880	120.392.773	1.074.429	64.900.245	400.279	-273.871	-1.272.452
K47a Johannes Vermeerbuurt	44.891.516	20.682.300	41.364.600	62.566.494	97.393.545	41.702.858	52.502.029	21.020.558	338.258	-20.863.636
K47b P.C. Hooftbuurt	29.547.845	6.721.800	13.443.600	18.923.140	64.104.972	14.593.741	34.557.127	7.871.941	1.150.141	-4.329.400
K47c Concertgebouwbuurt	67.413.862	5.144.450	10.288.900	17.928.718	146.256.478	8.129.331	78.842.616	2.984.881	-2.159.569	-9.799.387
K47d Cornelis Schuytbuurt	104.907.705	11.303.100	22.606.200	39.800.685	227.600.542	18.415.787	122.692.837	7.112.687	-4.190.413	-21.384.898
K47e Banpleinbuurt	31.244.189	26.944.750	53.889.500	95.548.086	67.785.243	45.310.581	36.541.054	18.365.831	-8.578.919	-50.237.506
K47f Hondecoeterbuurt	52.889.833	15.150.150	30.300.300	54.238.006	114.746.145	23.304.834	61.856.312	8.154.684	-6.995.466	-30.933.172
K48d Olympisch Stadion e.o.	43.203.809	35.435.900	70.871.800	277.623.457	93.732.013	21.014.594	50.528.204	-14.421.306	-49.857.206	-256.608.862
K49a Diepenbrockbuurt	42.349.018	41.658.300	83.316.600	199.089.659	91.877.517	50.570.250	49.528.499	8.911.950	-32.746.350	-148.519.410
K49b Beethovenbuurt	42.881.767	40.704.000	81.408.000	184.444.007	93.033.333	49.885.346	50.151.566	9.181.346	-31.522.654	-134.558.661
K49d Minervabuurt Noord	40.727.358	40.619.750	81.239.500	172.705.582	88.359.274	51.938.344	47.631.916	11.318.594	-29.301.156	-120.767.238
K49e Minervabuurt Midden	63.509.968	62.647.950	125.295.900	286.112.153	137.786.859	73.877.273	74.276.891	11.229.323	-51.418.627	-212.234.880
K49f Minervabuurt Zuid	59.643.626	59.347.500	118.695.000	282.981.716	129.398.709	64.635.719	69.755.083	5.288.219	-54.059.281	-218.345.996
K52a Wielingenbuurt	50.217.894	43.270.000	86.540.000	188.485.539	108.949.289	47.634.645	58.731.395	4.364.645	-38.905.355	-140.850.893
K59a Prinses Irenebuurt	35.215.442	34.390.000	68.780.000	93.917.950	76.401.000	54.776.768	41.185.559	20.386.768	-14.003.232	-39.141.182
	€ 892.458.368	**€ 488.959.850**	**€ 977.919.700**	**€ 2.167.431.596**	**€ 1.936.216.300**	**€ 620.284.360**	**€ 1.043.757.932**	*€ 131.324.510*	*€ -357.635.340*	*€ -1.547.147.235*

Opmerkelijk is dat:

- CEA uit gaat van een grondwaarde die is gebaseerd op 10% van de WOZ waarde op 1-1-2014. Zowel de 10% wordt door de gemeente bestreden als ook het niet meenemen van de WOZ ontwikkeling tot einde tijdvak.
- als de gemeente desondanks de systematiek van CEA toepast maar met de correcte gegevens (woningaantallen, WOZ en BSQ) komt de claim niet uit op 1 miljard maar op 131 miljoen euro. De cijfers zijn grijs omdat de gemeente hier de rekenmethode van CEA volgt maar niet onderschrijft.
- Als de gemeente de methode van CEO hanteert met 20% grondquote dan zou er geen sprake zijn van een claim (want – 3,5 [redacted]) en als rekening zou worden gehouden met een waardestijging van 2,25% sinds 2014 dan zou de 'claim' uitkomen op -1,5 miljard. Overigens wil de gemeente allerminst betogen dat het hier om reële uitkomsten gaat maar het geeft wel aan wat effecten van andere grondquotes en meenemen van WOZ ontwikkeling kunnen betekenen