To: [redacted] [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Wed 2/15/2017 11:14:35 AM
Subject: RE: Elisabeth Boddaertstraat [redacted]
Received: Wed 2/15/2017 11:14:36 AM

Hoi [redacted],

Op basis van Atlas en streetview ([redacted]@52.350721,4.8303346,3a,75y,133.2h,90.41t/data=!3m6!1e1!3m4!1sMaFXkg3Jv2s75gkUtyua2g!2e0!7i13312!8i6656) waren begin/medio 2014 alleen de woningen Boddaertstraat oneven zijde opgeleverd. Houdt jouw antwoord in, dat de BSQ voor de Boddaertstraat en Knappertstraat rekenkundig uitsluitend is gebaseerd op de al wel opgeleverde woningen aan de Boddaertstraat oneven zijde (en daarnaast uiteraard op de eenvormigheid van straten en woningen)?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 10:17
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: RE: Elisabeth Bodaertstraat [redacted]

Dag [redacted],
Dat kan wel, maar ik vraag met af of dit verstandig is om te verstrekken. Ook omdat deze woning als in aanbouw is gemarkeerd. Alleen volledige woningen worden meegenomen in de berekening van de BSQ
De gegevens van deze woning:

- WOZ: 370.000
- GBO: 143
- Opstalwaarde: 186.000
- Individuele quote: 50%

De Bodaertstraat is een uniforme straat: de bouwtype en woninggrootte, en daardoor de herbouwkosten, zijn redelijk constant. Ook de gemiddelde WOZ-waarde per m² is in de straat constant.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 09:54
Aan: Aalbers, [redacted]
Onderwerp: RE: Elisabeth Bodaertstraat [redacted]

Hoi [redacted],

Hartelijk dank voor je uitgebreide antwoord. Kan je voor adres zelf nog achterhalen waarop de individuele grondquote is gebaseerd?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 februari 2017 20:04
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: RE: Elisabeth Bodaertstraat [redacted]

Dag [redacted],
Het is onmogelijk om de BSQ's van heel Nieuw-West te bestuderen om zijn vraag te beantwoorden. Ik heb een wat grovere analyse gemaakt. Daarom het volgende wat globale antwoord:
De buurtstraatquote (BSQ) is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is per bouwtype berekend door een externe bouwkostenadviseur. Dit staat eveneens nader toegelicht in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestande rechten". De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote.
De BSQ's voor de eengezinswoningen in de Elisabeth Boddaertstraat en de Emile Knappertstraat zijn globaal gesteld om twee redenen relatief hoog:

- De WOZ-waarden per m² in beide buurtstraten zijn hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m² in Nieuw-West. Hogere WOZ-waarden geven een hogere BSQ.
- De woninggrootte in beide buurstraten is hoger dan de gemiddelde woninggrootte in Nieuw-West. De herbouwkosten per m² van grotere woningen zijn lager dan die van kleinere woningen. Lagere herbouwkosten geven een hogere BSQ.

In de vergelijking met het Bart van der Leckplantsoen speelt met name het eerste effect. De gemiddelde WOZ-waarde is hier ruim € 500 per m² lager (-20%) dan in de andere twee buurstraten. Daarnaast zijn de herbouwkosten beperkt hoger omdat de gemiddelde woninggrootte in het Bart van der Leckplantsoen enigszins lager is.

Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: maandag 13 februari 2017 10:33
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: Elisabeth Bodaertstraat (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Ik heb onderstaande vragen over de Elisabeth Boddaertstraat 4a van (10)(2e) overgenomen. De vraag over de opbouw van de afkoopsom en de wijze waarop het huidige tijdvak is verrekend heb ik tot zijn tevredenheid toe kunnen lichten. De vraag over de in zijn ogen veel te hoge BSQ niet van 49% tot 54% als eengezinswoning. Tim is van ook na bestudering van de BSQ-kaart van mening dat: "mijn stelling klopt nog steeds: de Elisabeth Boddaertstraat en de Emile Knappertstraat hebben de hoogste BSQ van heel Nieuw-West. De Staalmanbuurt is een achterstandswijk. Soortgelijke huizen in Overtoomse Veld, gelegen aan o.a. het Bart van der Leckplantsoen en max 2 jaar eerder opgeleverd, liggen dichter bij het centrum, maar hebben een BSQ die 15% lager ligt.". Kan jij je licht over deze BSQ laten schijnen?

De woning was op 1 januari 2014 nog in aanbouw en heeft dus geen juiste WOZ-waarde Op basis van de onderstaande gegevens en de aanname dat de WOZ-waarde in ieder geval gelijk zal zijn aan de heb ik de rekentool ingevuld met als resultaat een BSQ.

∀ 1066 XG - (10)(2e)
∀ Stedelijke vernieuwing sloop-/nieuwbouw Alliantie
∀ Erfpacht AB2000 afgekocht
∀ Einde tijdvak 15-8-63
∀ Woning opgeleverd eind 2014/begin 2015
∀ Bouwsoort EGW 2 lagen met dakterras (zie panorama atlas: https://atlas.amsterdam.nl/#?mpb=topografie&mpz=16&mpv=52.3508316:4.8300117&sbf=BJ&sbh=-80&sbi=TMX7316010203-000031_pano_0001_000320&sbl=ZQaB5:3GfnP&sbp=2)
∀ Kadastraal Appartementsrecht in erfpacht
∀ WOZ 2014 € 224.000 woning in aanbouw
∀ VON 280.000 (in rekentool even aangehouden als WOZ)
∀ Wil splitsing in koop-/aannemingssom nog niet geven (want volgens hem irrelevant voor herbouwwaarde)

1. Volgens Tim heeft (10)(2e) gezegd, dat uit de WOZ-beschikking van de woning in aanbouw ook het WOZ-bedrag van de opgeleverde woning blijkt. Weet jij dat?
2. Kan jij je licht laten schijnen over de grondslagen van deze BSQ?

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) @hotmail.com]
Verzonden: zaterdag 28 januari 2017 14:38
Aan: Inspraak erfpacht
Onderwerp: Re: Informatie aanmelding klantenpanel 24/01/2017

Beste (10)(2e),
We spraken elkaar na afloop van het klantenpanel afgelopen week over de BSQ. Zoals aangegeven is de BSQ bij ons in de straat (Elisabeth Boddaertstraat) naar mijn idee te hoog. Als ik de BSQ loslaat op de WOZ krijg ik een bedrag waarvoor het onmogelijk is om

mijn huis te herbouwen. Dit volgens de definities van herbouwwaarde die zijn beschreven in het relevante document hierover. Je zou nog contact met me opnemen, maar tot op heden heb ik nog niets gezien. Wil je dit alsnog doen?
Ik heb naast de BSQ vraag ook nog een andere vraag. Wij hebben t/m 2063 onze erfpacht afgekocht. Ik heb de indruk dat het totaal te betalen bedrag die uit de rekentool komt betaat uit twee bedragen:
1) Afkoop 2063-eeuwigheid.
2) Herwaardering van 2017-2063: extra betalen vanwege de nieuw vastgestelde canon. Omdat ik het reeds betaalde bedrag voor afkoop moet invullen ga ik er vanuit dat er inderdaad sprake is van een herwaardering.
Ik kan niet inschatten wat het gewicht is in het totaalbedrag van bovengenoemde posten. Dit omdat naar mijn inzicht de gebruikte formule niet transparant is gemaakt. Zou je op bovenstaand kunnen reageren?
Bedankt,
gr. (10)(2e)