00657

Cc: Burg [redacted] van der[redacted]
Bcc: Rossum, [redacted] van[redacted]
From: [redacted]
Sent: Mon 1/30/2017 2:25:06 PM
Subject: reactie op uw vraag aan de wethouder: geef voorbeelden van mijn stelling dat de BSQ extreem nivellerend werkt
Received: Mon 1/30/2017 2:25:07 PM

Geachte [redacted],
Op verzoek van de wethouder beantwoord ik uw mail van 25 januari jongstleden.
Met de 3 voorbeelden wilt u, als ik u goed begrijp, de stelling onderbouwen dat de afkoopsom zich niet op de goede manier verhoudt tot de WOZ waarde. U geeft aan dat u bij een WOZ waarde die een factor 3 hoger ligt een afkoopsom zou moeten worden verwacht die ook een factor 3 hoger uitkomt.
Ik zal eerst ingaan op de systematiek van de BSQ en daarna op uw rekenvoorbeelden.

Hoe wordt de BSQ bepaalt?

Van bijna alle woningen is eerst individueel de residuele grondwaarde berekent door de WOZ waarde te verlagen met de stichtingskosten. Vervolgens is de grondwaarde met 10% verlaagt omdat het niet om eigen grond maar om erfpacht gaat. Door de grondwaarde te delen op de WOZ waarde ontstaat een individuele grondquote. Deze grondquote is hoog als het een gewilde locatie is (locatie, locatie, locatie) en laag als de locatie minder gewild is. Mensen zijn bereid meer te bepalen voor een woning in zuid dan voor een zelfde woning in Zuid oost bijvoorbeeld.

- ∀De erfpachtgrondwaarde van 2 woningen met dezelfde WOZ waarde is alleen gelijk als de BSQ gelijk is.
- ∀Van een woning waarvan de WOZ een factor 3 hoger is maar de BSQ gelijk zullen ook de erfpachtkosten een factor 3 hoger zijn.

Uw voorbeelden

Belangrijk is dat, zoals hierboven al toegelicht, beide woningen waar het gaat om de erfpachtkosten niet vergelijkbaar zijn op basis van WOZ alleen. De oppervlakte is van belang maar natuurlijk ook de locatie en wat mensen bereid zijn te betalen van een woning.
In uw eerste voorbeeldheeft de gemiddelde woning in Nieuw-West van 120.000 euro gemiddeld 107.400 euro aan herbouwkosten. De woning in Zuid van 356.000 euro heeft gemiddeld 183.340 euro aan herbouwkosten. Dit blijkt uit de BSQ: in Nieuw-west uit op ,5% en in Zuid van 48,5%.
De erfpachtgrondwaarde in dit (door u aangedragen) voorbeeld is in Nieuw West dus 12.000 euro en in Zuid 179.000. Inderdaad 15x zo veel maar dat heeft niets mets iets geks in de BSQ te maken maar is gewoon het gevolg van wat mensen bereid zijn te betalen van de locatie. De residuele methode maakt dat zichtbaar. Wat hieruit blijkt is dat mensen bereid zijn om voor een woning die in bouwkosten 1,6 x duurder is aanzienlijk meer te betalen vanwege de locatie waar de woning staat.
Voor de andere voorbeelden geldt dezelfde redenatie als hierboven aangegeven.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben beantwoord,
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Datum: 25 januari 2017 18:30:02 CET
Aan: <[redacted]>
Kopie: [redacted] <[redacted]>, [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: Uw vraag: geef voorbeelden van mijn stelling dat de BSQ extreem nivellerend werkt

Geachte heer Van der Burg,

Tijdens onze discussie, gisteravond, van het erfpacht klantenpanel heeft u mij uitgedaagd onderstaande stelling met voorbeelden te staven:

Ik heb 3 willekeurig gekozen voorbeelden voor u, waarvan steeds één huis in Nieuw-west en één in Zuid. De WOZ waarde in Zuid is steeds ongeveer 3 maal zo hoog gekozen als in Nieuw-west.

buurt	Nieuw-West	buurt	Zuid
adres	[redacted]	adres	[redacted]
type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)	type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)
WOZ	[redacted]	WOZ	[redacted]

384837

BSQ-laag	8	BSQ-laag	46
BSQ-hoog	13	BSQ-hoog	51
BSQ-gem.	10,5	BSQ-gem.	48,5

Verhouding:

BSQ-gem.	4,62
WOZ	2,97
product	13,72

De erfpachter in Zuid betaald dus niet de verwachte 3, maar bijna 14 maal zo veel voor eeuwigdurende erfpacht als de erfpachter in Nieuw-west!

buurt	Nieuw-West	buurt	Zuid
adres	5.1.2e	adres	5.1.2e
type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)	type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)
WOZ	5.1.2e	WOZ	5.1.2e
BSQ-laag	21	BSQ-laag	49
BSQ-hoog	26	BSQ-hoog	54
BSQ-gem.	23,5	BSQ-gem.	51,5

Verhouding:

BSQ-gem.	2,19
WOZ	2,43
product	5,33

De erfpachter in Zuid betaald dus niet de verwachte 2.4, maar ruim 5 maal zo veel voor eeuwigdurende erfpacht als de erfpachter in Nieuw-west!

buurt	Nieuw-West	buurt	Zuid
adres	5.1.2e	adres	5.1.2e
type	Eengezinswoning (een grondgebonden woning onder een eigen dak)	type	Eengezinswoning (een grondgebonden woning onder een eigen dak)
WOZ	5.1.2e	WOZ	5.1.2e

BSQ-laag	34	BSQ-laag	69
BSQ-hoog	39	BSQ-hoog	74
BSQ-gem.	36,5	BSQ-gem.	71,5

Verhouding:

BSQ-gem.	1,96
WOZ	2,83
product	5,54

De erfpachter in Zuid betaald dus niet de verwachte 2.8, maar ruim 5 maal zo veel voor eeuwigdurende erfpacht als de erfpachter in Nieuw-west!

GEMIDDELD BETAALT DE ERFPACHTER GEEN 2.7, MAAR 8,19 MAAL ZO VEEL VOOR EEUWIGDURENDE ERFPACHT ALS DE ERFPACHTER IN NIEUW-WEST!

De BSQ werkt dus extreem nivellerend! Ik blijf bij mijn stelling. Ik daag u, en uw ambtenaren, uit te bewijzen dat het niet zo is.

met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e