Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: maandag 10 oktober 2022 16:50
Aan: Overstap erfpacht <overstap.erfpacht@amsterdam.nl>; WOO Ondersteuning <woo.ondersteuning@amsterdam.nl>
Onderwerp: Geuite bedenkingen m.b.t. Memeleiland 140

[redacted] en [redacted]
Memeleiland 140
1014 ZL Amsterdam

Amsterdam, 10 oktober 2022

Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Betreft: bedenkingen onbezwaarde waarde en maatwerk BSQ zoals vermeld in de Overstapaanbieding met kenmerk: E14061/73, E14518/73 en E14518/129 20201110-184802-cbf821b9.

Geachte heer/mevrouw,

Middels dit schrijven reageren wij op uw bericht van 17 februari 2022 waarin de door ons geuite bedenkingen door u nader behandeld worden. Helaas hebben wij moeten constateren, dat u onze beargumentering niet wilt volgen. Ter ondersteuning van uw visie worden er algemene termen gebruikt zoals: systematische vergelijking met andere referentiewoningen, modelmatige methode, de gemiddelde waarde per eenheid voor woningen genormaliseerd naar woningen van 25 m² go, de genormaliseerde gemiddelde WOZ-waarde, vermenigvuldiging met een correctiefactor voor de woninggrootte van 73 m² go (in dit geval 0.8296), op basis van de methodiek en rekenregels uit het Grondwaardebeleid, de individuele grondquote is bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie. Deze terminologie/beleids-en rekenregels zouden volgens u tevens een objectief en transparant systeem creëren. Het tegenovergestelde is echter waar!

Graag beargumenteren wij aanvullend, waarom volgens ons de door u vastgestelde onbezwaarde waarde en de maatwerk BSQ te hoog zijn vastgesteld. Daarnaast wordt er door ons een Woo-verzoek ingediend om zodoende inzicht te kunnen krijgen in de door u gebezigde terminologie en beleids- en rekenregels.

Onbezwaarde waarde

In uw reactie op de geuite bedenkingen van onze buren (Memeleiland 142) vermeldt u: “Grond & Ontwikkeling baseert zich bij de vaststelling van de onbezwaarde waarde op de WOZ-waardering van de dienst Belastingen, welke door middel van een marktanalyse en systematische vergelijking tot stand komt.” Tevens stelt u: “De onbezwaarde waarde is getoetst aan de WOZ-waarde van latere jaren. De ontwikkeling laat een logisch patroon zien. Voor deze woning specifiek is sprake van een stijging van ruim 10% per jaar wanneer de onbezwaarde waarde peildatum 01-01-2014 wordt vergeleken met de WOZ-waarde peildatum 01-01-2018.”

Onze WOZ-waarde peildatum 01-01-2018 bedraagt € 465.000. Dit impliceert bij terugrekenen naar 01-01-2014 een bedrag van € 315.000 als onbezwaarde waarde. Bij deze berekening wordt dus uw eigen statement gebruikt en deze waarde wijkt sterk af van de door u vastgestelde onbezwaarde waarde van € 335.500.

BSQ

U rekent met een BSQ van 37%. Dit betekent dat u uitgaat van bouwkosten van grofweg € 335.500 * (1-37%) = € 211.000.

De werkelijke bouwkosten (volgens onze KAO-overeenkomst januari 2016) bedragen € 337.000. Bij terugrekenen naar 01-01-2014 resulteert dat in bouwkosten van € 301.000 (de bouwkostenindex nieuwbouwappartementen bedraagt 12% over deze periode: € 337.000/ 1,12 = € 301.000 (afgerond).
De maatwerk BSQ is dan: 100 - (301.000/ 335.500) * 100 = 10,28%.

De door u vastgestelde maatwerk BSQ van 37% is dus veel te hoog.
In dit kader wil ik tevens benadrukken, dat voor een juiste splitsing tussen grond en opstal op basis van de residuele rekenmethode de werkelijke cijfers altijd moeten prevaleren boven modelmatige cijfers. Het is de keuze van de gemeente om modelmatig te rekenen, maar dat mag niet leiden tot een situatie in ons nadeel. Bovendien is dit strijdig met BW 6:112 en verrijkt de gemeente zich dus ongerechtvaardigd.

Woo-verzoek

Hierbij dienen wij een Woo-verzoek in naar aanleiding van uw bericht van 17 februari 2022. Wij verzoeken om toezending van alle documenten en communicatie met betrekking tot de totstandkoming van de onbezwaarde waarde 2014 en de vastgestelde maatwerk BSQ 2017.

In afwachting van uw antwoord en de beantwoording van ons Woo-verzoek verzoeken wij u het Overstapproces te pauzeren.

Wij wensen ons te dien aanziens alle rechten voor te behouden en eventuele termijnen en/of verjaring te stuiten.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]