00395

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 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: Fri 3/31/2017 8:06:40 AM
Subject: even over BSQ en voor- nadeel
Received: Fri 3/31/2017 8:06:42 AM

Hallo,
In de notitie van vandaag (WM) maar ook in de concept beantwoording Osselaer 28 feb gaat het oa over voor of nadelen voor individuen vanwege de keuze middeling op BS niveau. Ik heb de beantwoording aangepast omdat ik de keuze van woorden voor- en nadelen verkeerd vindt. Het voordeel van middeling is vooral dat er een juiste inschatting van de grondquote per locatie komt en dat grote individuele fouten worden voorkomen. En dat zijn vooral fouten door een lage WOZ en te hoge opstalwaarde want de herbouwkosten zijn al hoog gekozen. Ik heb de beantwoording daarom aangepast naar het volgende:
De methode is fijnmazig (5.000 BSQ's) en veel fijnmaziger dan de huidige methode van 400 buurten.
Er ligt eigenlijk geen logica in een afslag voor deze middeling omdat de kern van de methode is juist door het kiezen van het niveau van de BSQ individuele fouten te voorkomen en een grondquote te bepalen die recht doet aan de locatie. Het is niet zo dat als een object individueel een lagere grondquote heeft dan het gemiddelde in de straat de BSQ (het gemiddelde) te hoog is. Het kan namelijk goed zijn dat de WOZ relatief laag is omdat opstallen, bijvoorbeeld wegens achterstallig onderhoud, minder waard zijn. In de methodiek krijgen deze objecten desondanks een opstalwaarde alsof het onderhoud niet achterstallig is en dus een te hoge opstalwaarde toebedeeld. Op deze manier kunnen er op objectniveau allerlei verschillen ontstaan die ongewenst zijn. Dit is de reden dat het college heeft gekozen om uit te gaan van het gemiddelde in een straat. Op deze manier worden grote fouten voorkomen..
Ik heb het antwoord in de notitie voor beantwoording Osselaer ook op deze manier aangepast. Als we het zelf hebben over nadelen voor erfpachters, dan is de BSQ volgens mij politiek onhaalbaar en het is ook niet zo dat alle individuele grondquotes onder het gemiddelde nadeel ondervinden omdat als je er voor kiest individueel de grondquote te berekenen we iets zouden moeten lage woz door slecht onderhoud. Maw dan zou de opstalwaardebepaling veel fijnmaziger moeten.
Groeten, 5.1.2e