00659

Cc: [redacted]

From: Burg [redacted]

Sent: Mon 1/30/2017 12:10:34 PM

Subject: Re: Uw vraag: geef voorbeelden van mijn stelling dat de BSQ extreem nivellerend werkt

Received: Mon 1/30/2017 12:10:35 PM

Dank wat mij betreft doe jij dat gewoon

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 30 [redacted]. 2017 om 13:08 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste [redacted],
> Ik heb naar de voorbeelden gekeken zoals ze zijn aangereikt door [redacted].
> **Eerst even inhoudelijk:**
> Er zit een manco in zijn redenatie.
> Hij suggereert dat wanneer je WOZ waarde een factor 3 hoger is dat dan ook de erfpacht een factor 3 hoger zou moeten zijn.
> Die situatie doet zich alleen voor als de BSQ identiek is en dat is niet het geval.
> De hoogte van de erfpacht wordt immers bepaald door de locatie.
> In het eerste voorbeeldheeft de woning in Nieuw-West van 120.000 euro gemiddeld 108.000 euro aan herbouwkosten terwijl de woning in Zuid van 356.000 euro gemiddeld 186.000 euro aan herbouwkosten heeft. Als gevolg daarvan is de BSQ in dit voorbeeld in Nieuw-west van 10,5% en in Zuid van 48,5%.
> De erfpachtgrondwaarde in dit (appels en peren) 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 de residuele methode.
> **Dan het proces:**
> Wil je dat ik hem in deze geest antwoord of zou je zelf contact met hem willen opnemen? In dat laatste geval kan ik daarvoor wel een mailtje verzorgen als je wilt.
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]
> **Gemeente Amsterdam**
> [redacted]
> [redacted]@amsterdam.nl
> [redacted]
>
> **Van:** Burg [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 25 januari 2017 18:43
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** Fwd: Uw vraag: geef voorbeelden van mijn stelling dat de BSQ extreem nivellerend werkt
>
> Verstuurd vanaf mijn iPhone
> Begin doorgestuurd bericht:
>
> **Van:** [redacted] <[redacted]@erfpachtinamsterdam.nl>
> **Datum:** 25 januari 2017 18:30:02 CET
> **Aan:** <[redacted]@amsterdam.nl>
> **Kopie:** Bestuur SEBA <[redacted]@erfpachtinamsterdam.nl>, [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:

380550

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.

00659

buurt	Nieuw-West	buurt	Zuid
adres	Roosje Vosstraat 5.1.2e	adres	Churchill-laan 5.1.2e
type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)	type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)
WOZ	€ 120.000	WOZ	€ 356.500
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	Ottho Heldringstraat 5.1.2e	adres	Beethovenstraat 5.1.2e
type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)	type	Meergezinswoning (meerdere woningen onder 1 dak)
WOZ	€ 304.500	WOZ	€ 740.000
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

380550

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	Aristotelesstraat 5.1.2e	adres	Willem Pijperstraat 5.1.2e
type	Eengezinswoning (een grondgebonden woning onder een eigen dak)	type	Eengezinswoning (een grondgebonden woning onder een eigen dak)
WOZ	€ 229.500	WOZ	€ 648.500
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,
5.1.2e5 5.1.2e
bestuurslid SEBA