(10)(2e) @hotmail.com'[(10)(2e) @hotmail.com]
Bcc: (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) , (10)(2e)
Sent: Mon 2/27/2017 8:54:41 AM
Subject: RE: Elisabeth Bodaertstraat (10)(2e)
Received: Mon 2/27/2017 8:54:42 AM

Geachte heer (10)(2e), Beste (10)(2e)
In ons laatste telefoongesprek van 20 februari heb ik je aangegeven, dat ik je op het niveau van jouw woning helaas geen toelichting op de aan de BSQ onderliggende waarden kan geven, omdat de woning op prijspeildatum 1 januari 2014 nog in aanbouw was en dus buiten de bepaling van de BSQ voor de straat is gebleven. De BSQ voor jouw woning is bepaald in vergelijking met andere WOZ objecten die over vergelijkbare kenmerken beschikken. Ik zou nagaan of ik de gegevens van de woningen in vergelijking waarmee de BSQ van jouw woning is bepaald kon achterhalen en aan jou doorgeven. Helaas kan ik daaraan niet voldoen omdat de WOZ-waarden met peildatum 1-1-2014 niet openbaar zijn. Van de Gemeentelijke dienst Belastingen heeft de afdeling Erfpacht en Uitgifte uitsluitend toestemming gekregen om de WOZ-waarden te gebruiken voor de berekeningen, maar niet om deze met derden te delen of openbaar te stellen.
Dat betekent dat ik moet volstaan met een toelichting op de algemene wijze waarop de buurstraatquote bepaald is enige algemene kenmerken die voor jouw woning/buurt gelden:

∀ BSQ algemeen

De algemene wijze waarop de buurstraatquote bepaald is, die staat beschreven in de notitie "De Grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten" die in het college van B&W ter informatie heeft vrijgegeven bij de inspraak over de Overstapregeling. Buurtstraatquotes zijn voor eengezins- en voor meergezinswoningen berekend door de individuele grondquotes 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 herbouw-/opstalwaarde. De herbouw-/opstalwaarde is per bouwtype berekend door een externe bouwkostenadviseur. Hierbij is uitgegaan van hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies voor de onderscheiden bouwtypes. In hoofdstuk 3 staat aangegeven van welke inrichting en kwaliteitsniveau is uitgegaan bij de bepaling van de herbouw-/opstalwaarde, dat rekening is gehouden met de grootte van de woning, de locatie, de WOZ-waarde en dat de bijkomende kosten zijn meegenomen. De gemeente acht het derhalve inderdaad mogelijk om woningen te herbouwen voor deze gehanteerde herbouwwaarden op basis waarvan de BSQ is bepaald. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend.

∀ algemene kenmerken die voor jouw woning/buurt gelden

De Elisabeth Bodaertstraat en de Emile Knappertstraat zijn uniforme straten: Bouwtype en daardoor de herbouwkosten per m2 zijn redelijk constant. Ook de gemiddelde WOZ-waarde per m² is in de straat constant. Daardoor wordt voldaan aan de criteria voor vaststelling van een BSQ.

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 door jou als referentie aangegeven 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.

De notitie "De Grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten" zal na definitieve vaststelling door het college voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd worden.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
(10)(2e) . (10)(2e)
Beleidsadviseur Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam,
T 06-83.63.99.72
(10)(2e) @amsterdam.nl
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020,** het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar (10)(2e) **@amsterdam.nl**.

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer

---

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)