

[View this email in your browser](#)



Onderzoek naar het rekenmodel achter de BSQ

In de discussie over het Amsterdams erfpachtbeleid is door [onderzoek van Peter de Reus \(econoom\) en Rob de Wildt \(bouwkostenskundige en architect\)](#) een volgend hoofdstuk geopend.

Na de onafhankelijke bevindingen van bureau Berenschot over het gebrek aan consumentenbescherming in het beleidsproces is nu ook onweerlegbaar blootgelegd hoe het nieuwe rekenmodel voor de grondprijsbepaling is gemanipuleerd om een gewenste uitkomst te verkrijgen.

Dat betekent dat de parameters die de grondprijs bepalen zelfs volgens de eigen residuele methode van de gemeente (marktwaarde en herbouwwaarde) vaak ver van reële waarden afliggen ten nadele van de erfpachters.

Uit de vrijgekomen Wob-documenten rijst geleidelijk het beeld op hoezeer het Grondbedrijf de modellen achter de BSQ naar zijn hand heeft weten te zetten. Wat recht moest zijn, is krom gemaakt (letterlijk: zie fig. 1 en 3 in het rapport).

De titel van het rapport luidt "[Het papieren huis van de Amsterdamse Erfpacht: demasqué van herbouwwaarde en buurtstraatquote](#)" en verwijst naar de grote afstand tot de werkelijkheid die de nieuwe grondprijsberekening oplevert.

De gemeente heeft de algoritmen achter deze grondprijsberekening (aangeduid met de bekende term buurtstraatquote of BSQ) steeds geheim gehouden, maar dit onderzoek heeft nu het systeem erachter gereconstrueerd en daarbij de grove modelmatige mankementen ontmaskerd.

Het Grondbedrijf van de gemeente Amsterdam blijkt gangbare benaderingen van de bouwkosten te hebben vervangen door een eigen bouwkostenmodel. Bouwkosten vormen een belangrijk gegeven voor de bepaling van de waarde van de grond in de Amsterdamse formule voor erfpachtcanons. Om een eigen model te construeren is in opdracht van de gemeente slechts een steekproef van 72 woningen bekeken (niet eens ter plaatse, maar op papier). Maar een statistisch verantwoord model voor 160.000 erfpachtwoningen zou volgens de deskundigen > 3600 waarnemingen vereisen. De gemeente is dus onverantwoordelijk grof te werk gegaan.

Maar vooral heeft het Grondbedrijf de opdracht zo ingericht dat het grondkostenmodel naar een bepaalde gewenste uitkomst moest toewerken. Het gevolg van de gekozen afwijkende methode is dat de opstalwaarde van vooral grote dure woningen wordt onderschat en dus de grondwaarde is overschat.

De erfpachters van relatief dure wijken hebben de laatste jaren al laten blijken zich bekocht te voelen door de nieuwe erfpachtcanons die de gemeente voorrekent. Dat zij hier gelijk mee hebben, wordt door het onderzoek bevestigd. Een symptoom is dat de verhouding tussen de goedkoopste en de duurste grond binnen de gemeente Amsterdam 1 : 40 bedraagt, terwijl die ratio elders in Nederland en zelfs bij de afspraken met de Amsterdamse woningcorporaties bij de verkoop van panden niet verder komt dan 1 : 6,5.

Na het rapport van het Bureau Berenschot in opdracht van de gemeenteraad, dat constateerde dat de consumentenbescherming bij het erfpachtbeleid ernstig tekort schoot, is dit kwantitatieve onderzoek een volgende tegenvaller voor het gemeentebestuur. Dat had misschien gehoopt met het nieuwe stelsel dit omstreden dossier voorlopig te kunnen sluiten. Terwille van de vertrouwen in het bestuur zou het volgende gemeentebestuur de gesignaleerde tekortkomingen toch grondig moeten repareren.

Als u vragen heeft over uw eigen BSQ, kunt u die aan ons melden of in een reactie onder [deze post op LinkedIn](#).

De onderzoekers stellen zich beschikbaar om vragen van Amsterdamse erfpachters te beantwoorden over de mate waarin hun BSQ afwijkt van de uitkomst van een meer redelijk rekenmodel.



Copyright © 2021 Verontruste Erfpachters Amsterdam, All rights reserved.

Want to change how you receive these emails?
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).

