Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport
Buurtstraatquote

Inleiding
Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde. De gemeente baseert de grondwaarde op de waarde van uw woning en de buurtstraatquote (BSQ). Deze taxatiekaart licht de buurtstraatquote toe en bevat gegevens waarop de buurtstraatquote is gebaseerd.

Deze taxatiekaart geeft eerst een algemene toelichting. Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de buurtstraatquote voor uw woning.

Hoe wordt de grondwaarde berekend?
De WOZ-waarde van de woning is het uitgangspunt voor de grondwaarde. Voor de overstapregeling gebruikt de gemeente de laagste WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 (met peildatum 1 januari 2014) of belastingjaar 2016 (met peildatum 1 januari 2015). De WOZ-waarden uit deze belastingjaren zijn echter niet altijd beschikbaar of bruikbaar. Voor deze woningen berekent de gemeente een onbezwaarde waarde. Dat is een alternatief voor de WOZ-waarde.

Om de grondwaarde van een woning te berekenen, gebruikt de gemeente de buurtstraatquote. Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de waarde van uw woning bestaat uit de waarde van de grond. De WOZ- of onbezwaarde waarde vermenigvuldigd met de buurtstraatquote geeft de grondwaarde.

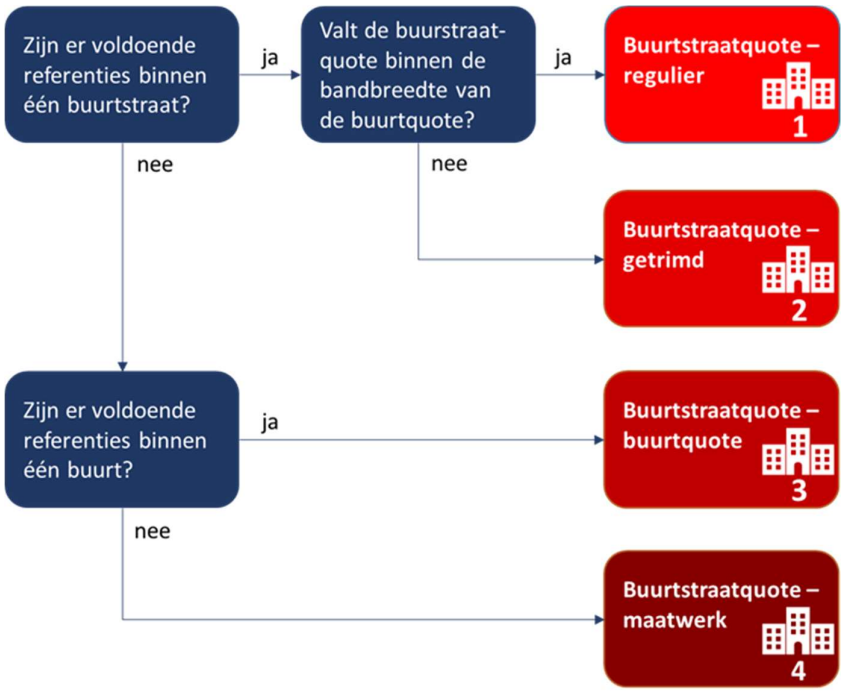
Hoe wordt de buurtstraatquote berekend?
De buurtstraatquote vertegenwoordigt de grondwaarde. De gemeente start daarom met het berekenen van de grondwaarde van zoveel mogelijk woningen. Dit gebeurt door de WOZ-waarde te verminderen met de herbouwkosten van de woning. Het restant dat overblijft is de waarde van de grond.

De gemeente deelt vervolgens de grondwaarde door de WOZ-waarde. Dit is de individuele grondquote van de woning. Het gemiddelde van deze individuele grondquotes in de buurtstraat is de buurtstraatquote. De buurtstraat wordt dus berekend per buurtstraat, een straat begrensd door buurtgrenzen. Voor eengezins- en meergezinswoningen in een buurtstraat worden verschillende buurtstraatquotes berekend.

Om te zorgen dat de buurtstraatquote representatief is, wordt de buurtstraatquote berekend op een minimum aantal referenties. Ten minste vijf woningen én minimaal de helft van de woningen in de buurtstraat moeten een individuele grondquote hebben. Als dit niet het geval is, stelt de gemeente de buurtstraatquote gelijk aan de buurtquote. De buurtquote (BQ) is ook het gemiddelde van de individuele grondquotes, maar dan op buurtniveau. Een buurt is opgebouwd uit meerdere buurtstraten. Ook voor de buurtquote moeten voldoende referenties aanwezig zijn. Wanneer dit niet het geval is, bepaalt de gemeente een buurtstraatquote op basis van maatwerk.

Een buurt kent uiteraard verschillen, maar extreme verschillen tussen uitkomsten in grondwaarden zijn ongewenst. De buurtstraatquote mag daarom maximaal vijf procentpunt afwijken van de buurtquote. Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte ligt, wordt de buurtstraatquote bijgesteld ('getrimd') naar de bandbreedte.

Samengevat kan de buurtstraatquote op vier manieren bepaald worden. Onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.



De buurtstraatquote voor uw woning bedraagt **44%**. Deze buurtstraatquote is getrimd op de bandbreedte van de buurtquote (type 2). De volgende bladzijden geven inzicht in de opbouw van uw buurtstraatquote.

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport
Buurtstraatquote



Buurtstraatquote

Buurtstraat

Straat	Overhoeksparklaan
Straatcode	65536
Buurt	Overhoeks
Buurtcode	N71h

Buurtstraatquote

Buurtstraatquote (BSQ)	44%
Buurtquote (BQ)	39%
Type buurtstraatquote	Meergezinswoning (STWO)
Bron buurtstraatquote	Buurtstraat

Brongegevens

	Buurtstraat		Buurt	
	totaal	met grondquote	totaal	met grondquote
Aantal woningen	*141*	*132*	*424*	*285*
Gemiddelde WOZ-waarde	*590.716*	*561.277*	*439.379*	*467.195*
Gemiddelde herbouwkosten		*303.281*		*279.784*
Gemiddelde woningoppervlak	*131*	*125*	*113*	*119*
Gemiddelde WOZ-waarde per m²	*4.511*	*4.505*	*3.712*	*3.922*
Gemiddelde herbouwkosten per m²		*2.439*		*2.364*
Gemiddelde individuele grondquote		*45,6%*		*38,6%*
Getrimd op buurtquote		*43,6%* *(= 38,6% + 5,0%)*		

Toelichting – getrimde buurtstraatquote

Amsterdam omvat ruim 5.000 buurtstraten. Een buurtstraat is het gedeelte van een straat dat in één buurt valt. In het overzicht zijn de gegevens van uw buurtstraat en buurt weergegeven.

De afdeling Grond en Ontwikkeling (G&O) berekent de buurtstraatquote aan de hand van WOZ-waarden en herbouwkosten. Voor de WOZ-waarden hanteert G&O de laagste WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 (met peildatum 1 januari 2014) of belastingjaar 2016 (met peildatum 1 januari 2015). De herbouwkosten zijn modelmatig bepaald voor diverse referentiemodellen in samenwerking met een extern bouwkostenbureau.

Het overzicht bevat de gemiddelden van de gehanteerde WOZ-waarden en herbouwkosten voor de woningen in uw buurtstraat en in uw buurt. De hoogte van WOZ-waarden en de herbouwkosten zijn erg afhankelijk van de woninggrootte. Om WOZ-waarden en herbouwkosten in de buurtstraat en de buurt goed te kunnen vergelijken zijn deze waarden ook per m² weergegeven.

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

Buurtstraatquote

Bij het bepalen van de buurtstraatquote berekent G&O de grondwaarde per woning door de WOZ-waarde te verminderen met de herbouwkosten. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote van de woning. Het gemiddelde van deze individuele grondquotes in de buurtstraat is de buurtstraatquote. In het overzicht is de gemiddelde grondquote in uw buurtstraat en in uw buurt opgenomen.

Grond vertegenwoordigt altijd een waarde. De gemeente hanteert hierom een individuele grondquote van minimaal 5%. De buurtstraatquote is dus ook minimaal 5%. Om extreem hoge buurtstraatquotes te voorkomen, is de maximale buurtstraatquote 49%.

Voor niet alle woningen zijn WOZ-waarden beschikbaar of kunnen herbouwkosten worden bepaald. Hierdoor kan G&O ook niet voor alle woningen een individuele grondquote berekenen. Het overzicht geeft het totaal aantal woningen in uw buurtstraat en buurt weer en het aantal woningen waarvoor een grondquote is berekend.

Voor een betrouwbare buurtstraatquote moeten ten minste vijf woningen én minimaal de helft van de woningen in de buurtstraat een individuele grondquote hebben. Dit is in uw buurtstraat het geval. Daarnaast moet de buurtstraatquote binnen de bandbreedte van de buurtquote (+/- 5 procentpunt) liggen. Dit is in uw buurtstaat niet het geval. Uw buurtstraatquote is daarom getrimd op de bandbreedte van de buurtquote.

Meer informatie over de buurtstraatquote kunt u vinden in het grondprijsbeleid en het beleid over maatwerk buurstraatquote.

Bedenkingen
U kunt geen bedenkingen uiten tegen uw buurtstraatquote. Alleen tegen buurtstraatquotes op basis van maatwerk is het uiten van bedenkingen mogelijk. Meer informatie over de procedure van bedenkingen kunt u hier vinden.