05232

Gemeente
Amsterdam

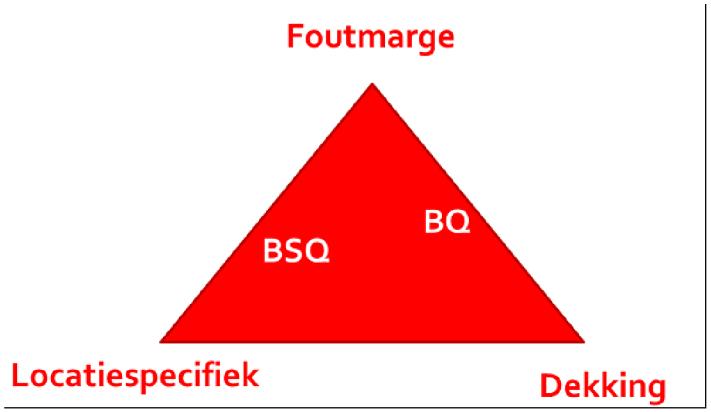
Grondprijsbeleid op basis van WOZ

127862

7/26/2023

Inhoud

- Toelichting op de uitwerking van de buurtstraat quote
- Voorbeelden
- De keuze voor het BT:
  – de buurtstraatquote of toch een buurtquote

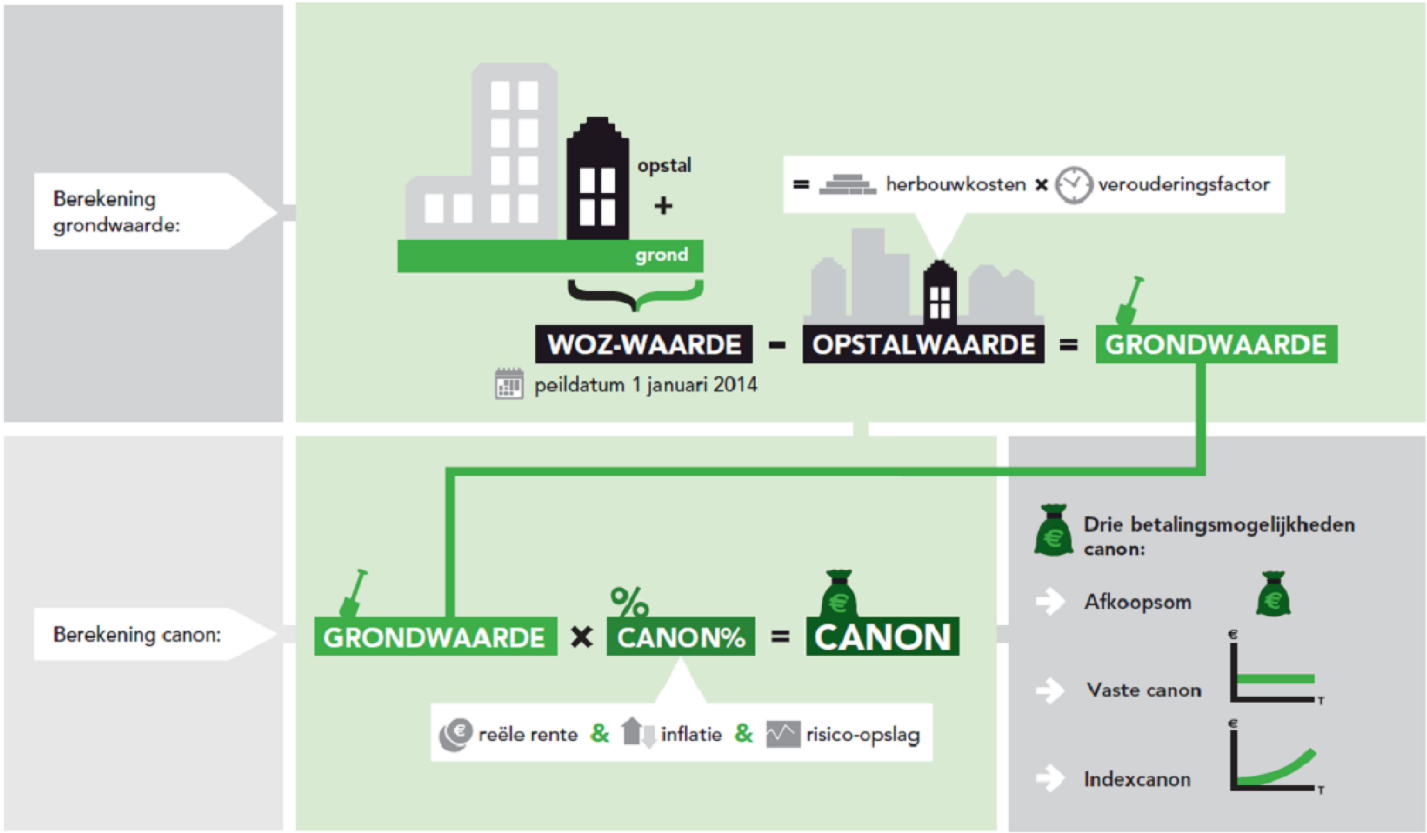


Opdracht aan GWC

- Een methode voor die grondwaardbepaling die
  - Transparant
  - Objectief
  - Uitvoerbaar
  - Communiceerbaar
  - Begrijpelijk

05232

GWC-methode

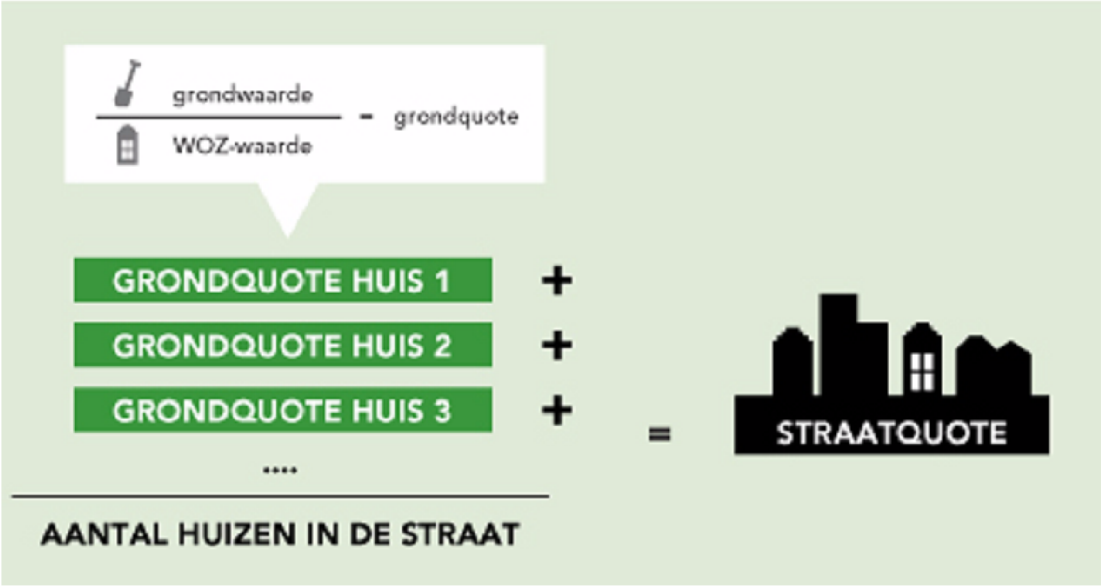


127862

05232

Berekening buurtstraatquote

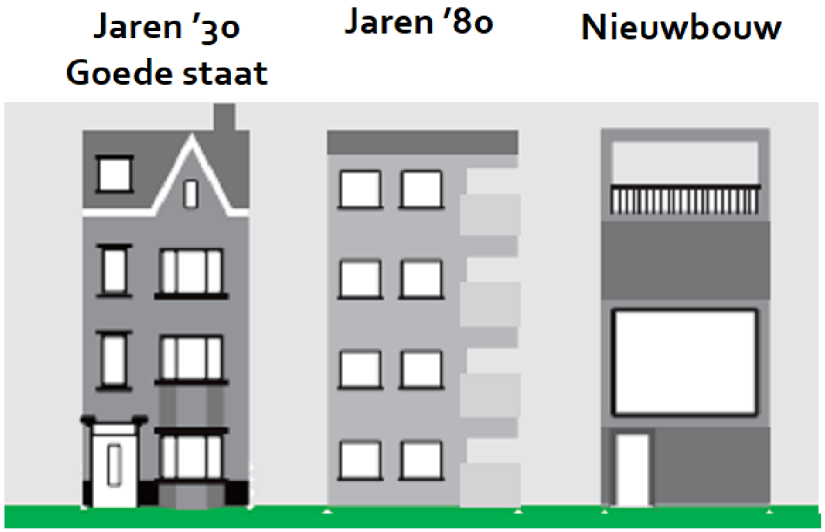
- X.oooo BSQ's
- Asdf
- Asdf
- Asdf
- asdf



127862

Hoe werkt de BSQ (1/2)

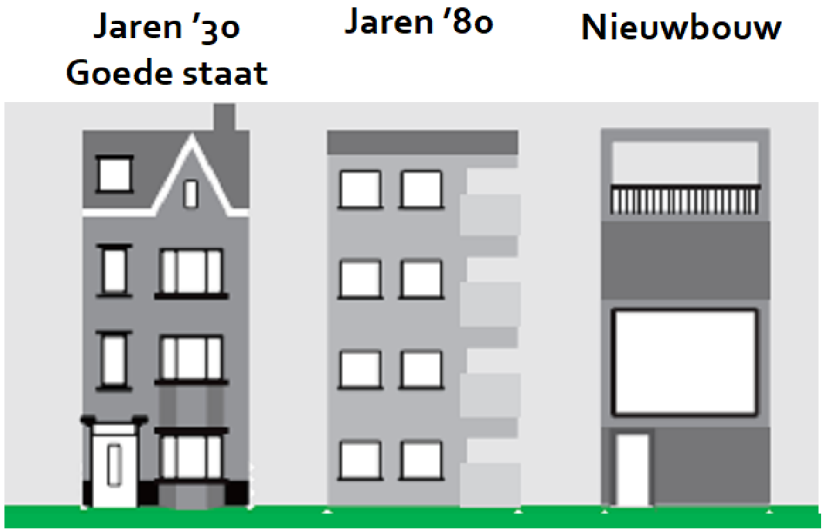
Gemiddelde grondquote 42% = BSQ



WOZ	€ 400.000	€ 350.000	€ 390.000
Vervangingswaarde	€ 240.000	€ 190.000	€ 230.000
Grondwaarde	€ 160.000	€ 160.000	€ 160.000
Grondquote	40%	46%	41%

Hoe werkt de BSQ (2/2)

Gemiddelde grondquote 42% = BSQ



WOZ	€ 400.000	€ 350.000	€ 390.000
X 41% (BSQ)	€ 168.000	€ 147.000	€ 164.000
Individuele grondwaarde	*€ 160.000*	*€ 160.000*	*€ 160.000*
Verschil	5%	-8%%	2,5%

Overzicht # woningen

	STWO (gestapeld)	EGWO (eengezins)	TOTAAL
Marktwoningen op erfpacht (koop en huur)	109.322	28.856	138.178
Verkoopvijver (corporatiewoningen met AB2000)	46.688	6.149	52.837
Eigen grond en overige corporatiewoningen	203.885	17.232	221.117
TOTAAL	359.895	52.237	412.132

05232

gebruikscode wonen	aantal	aandeel
tussenwoning (repeterend permanent)	38.269	12%
bovenwoning	87.019	28%
portiekflat	47.398	15%
corridorflat	44.325	14%
historische bovenwoning (Wijk A)	23.029	7%
benedenwoning	20.706	7%
galerijflat	17.815	6%
overig	14.968	5%
bejaardenwoning	9.655	3%
appartement	5.373	2%
historische benedenwoning (Wijk A)	3.881	1%
Totaal (woningen op erfpachtgrond)	**312.438**	**100%**

127862

Analyse BSQ's

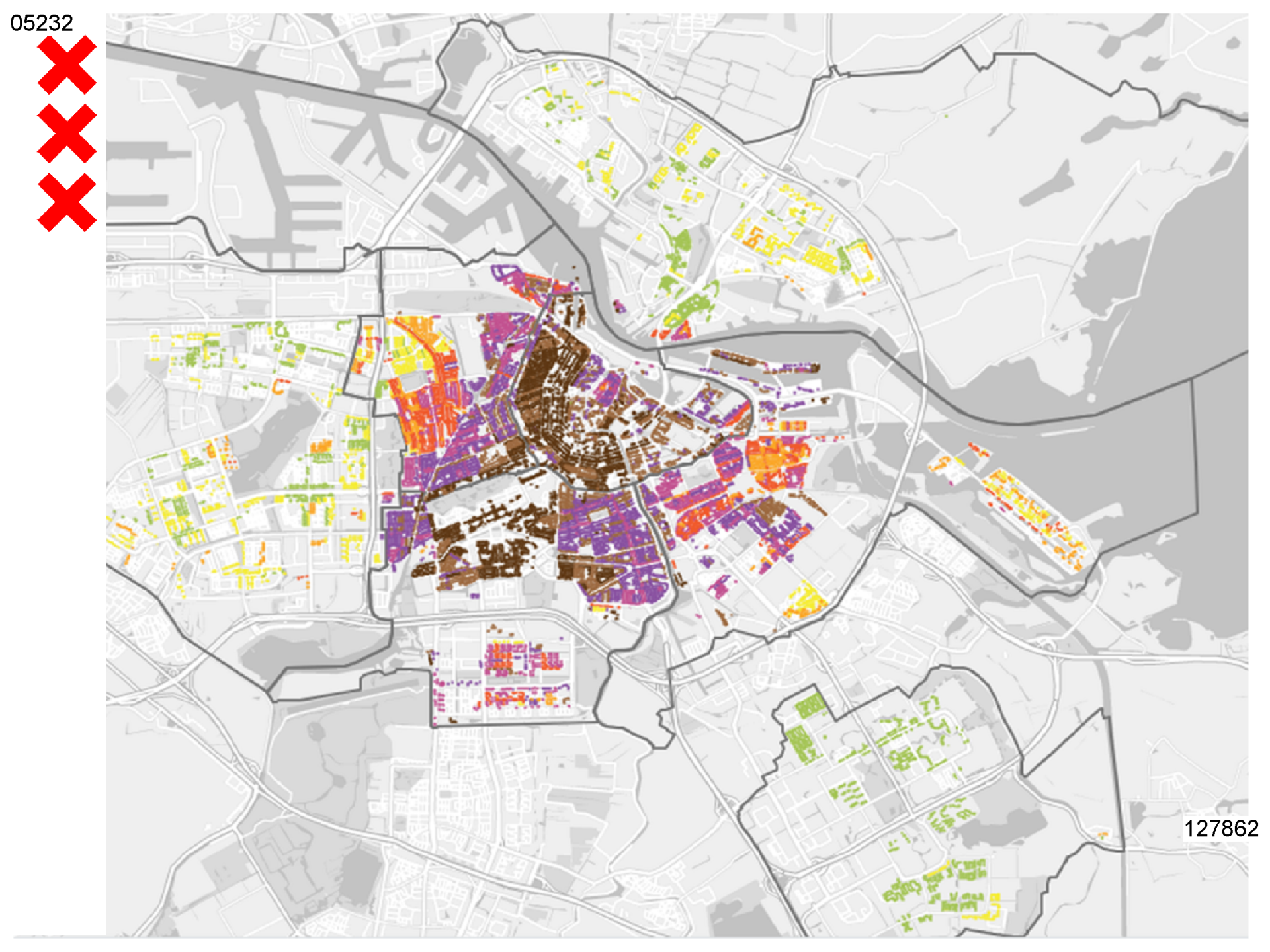
- Op buurtstraatniveau
  - Welke buurtstraten kennen een grote spreiding in GQ?
  - Wat is de oorzaak?
  - Systeem, dan systeem verbeteren
- Op buurtniveau
  - Welke buurten kennen veel verschillende BSQ's?
  - Wat is de oorzaak?
  - Systeem, dan systeem verbeteren

Vervolgens ysteem verbeteringen

- STWO en EGWO aparte BSQ
- Voor meer woningtype's en woninggrootte's herbouwwaarde
  - 88% van de STWO en 82% van de EGWO
- Corporatiewoningen (exclusief verkoopvijver) niet meenemen
- Eengezinswoningen kavel > 500m² niet meenemen
- Betrouwbaarheid, geen BSQ bij
  - minder dan 5 woningen
  - minder dan 50% vervangingswaarde bekend
  - grote spreiding in de buurt (stdv > 10%)

De "dekking" van de BSQ

	buurtstraten		marktwoningen op erfpacht		verkoopvijver corporaties	
STWO	3.272	100%	109.322	100%	46.470	100%
Met buurtstraatquote	3.181	97%	108.182	99%	46.327	100%
waarnemingen < 50%	269	8%	8.969	8%	1.528	3%
woningen < 5	372	11%	368	0%	115	0%
grote spreiding in grondquote	91	3%	1.385	1%	245	1%
dekking STWO	2.617	80%	97.969	**90%**	44.484	96%
EGWO	2.135	100%	28.856	100%	6.146	100%
Met buurtstraatquote	1.487	70%	27.425	95%	6.096	99%
waarnemingen < 50%	789	37%	1.225	4%	103	2%
woningen < 5	229	11%	540	2%	103	2%
NOG TOEVOEGEN grote spreiding in grondquote						
dekking EGWO	469	22%	25.694	**89%**	5.893	96%


05232
127862

Conclusies over de BSQ

- BSQ voor95% van de woningen beschikbaar
  - 5% is maatwerk
- BSQ in x% van de gevallen betrouwbare uitkomst
  - Bij standaarddeviatie van 10%
- BSQ is model en laat verschillen zien die om maatwerk vragen
  - Soms verklaarbaar (locatie, locatie, locatie)
  - Soms niet verklaarbaar

BSQ niet altijd dekkend

- Afwijkingen van buurt niet in rekentool
  - Circa 90.000 marktwoningen op erfpacht in tool
  - Dekking circa 80%
- In die gevallen zal maatwerk aan de orde zijn
  - Locatiekenmerken -> BSQ toepassen
  - Gebouwkenmerken -> buurtquote toepassen?

05232

Een aantal illustraties

- Overhoeksparklaan
- Stadhouderskade

127862

05232



Overhoeksparklaan

- BSQ 57,8%, 141 marktwoningen op erfpacht
- Gemiddelde grondwaarde € 2.600 per m²
- € 500 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote



05232

Stadhouderskade

- BSQ 69,2%, 62 marktwoningen op erfpacht
- Gemiddelde grondwaarde € 3.600 per m²
- € 580 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote (58%)





05232

Zoutkeetsgracht

- BSQ 49,1%
- € 440 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote





05232

Vraag 1: BSQ of BQ?

- De vraag die voorligt:
  - Uitgaan van de Buurtstraatquote of
  - Uitgaan van de minder gedetailleerde Buurtquote

- Overwegingen
  - Systeem krijgt maar 1 kans
  - Asdfasdf
  - asdfasdf

127862

Vraag 2: meer "maatwerk" bij BSQ?

- Wel de BSQ handhaven maar meer "maatwerk"
  - Maximaal grondwaarde verschil
  - Relatief verschil
  - Andere standaarddeviatie dan 10
  - Uitschieters die niet verklaar
  - Meer discussie

05232

Hoe werkt de BQ



127862

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Sloterkade BSQ = 52%

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Leimuidenstraat BSQ = 45%

Voor- en nadelen Buurtstraatquote

- Voordelen BSQ
  - Lagere korrelgrootte, quote locatiespecifiek
  - Buurtstraat ken meestal homogene bebouwing, BS betere schatting
  - De BSQ is al gecommuniceerd
- Nadelen BQ
  - Minder locatiespecifiek
  - Buurt is vaak minder homegeen wat betreft bebouwing, BQ minder goede schatting

Voor- en nadelen Buurtquote (BQ)

- Voordelen BQ
  - Dekking in de rekentool is hoger
  - Minder maatwerk nodig
  - Locatieverschillen worden uitgemiddeld (slechte locatie "betaalt" voor goede locatie)
  - Verschillen op buurtgrenzen kunnen (onterecht) worden versterkt
- Nadelen BQ
  - Minder locatiespecifiek
  - Buurt is vaak minder homegeen wat betreft bebouwing, BQ minder goede schatting

05232

Vragen

127862