Gemeente
Amsterdam

De WOZ/BSQ methodiek

7-5-2024

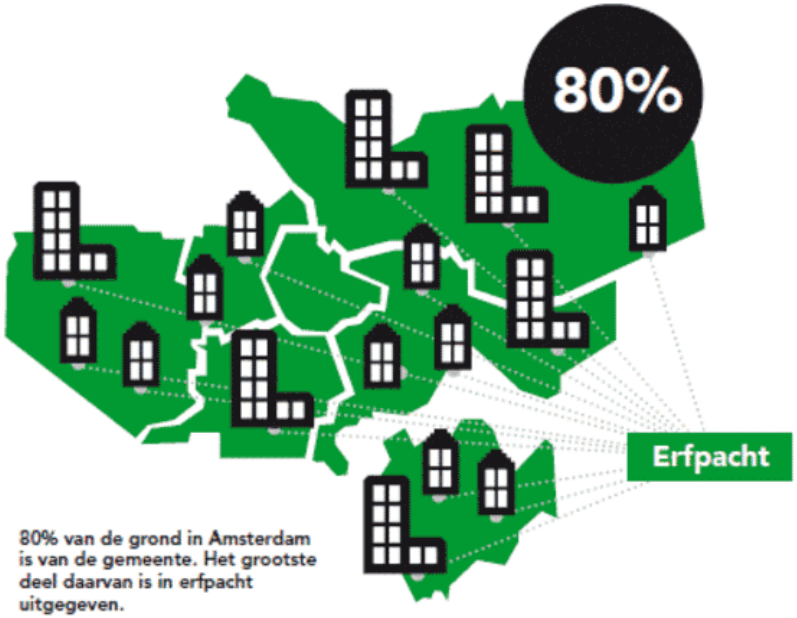
Inhoud

- Erfpacht in Amsterdam
- De rol van Team Advisering Grondprijzen (TAG)
- Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
- De WOZ/BSQ methodiek
- De overstap
- Edossiers, kadastralen en WOZ-objecten
- Edossiers koppelen en ontkoppelen
- De Grondprijstool

Gemeente
Amsterdam

Erfpacht in Amsterdam

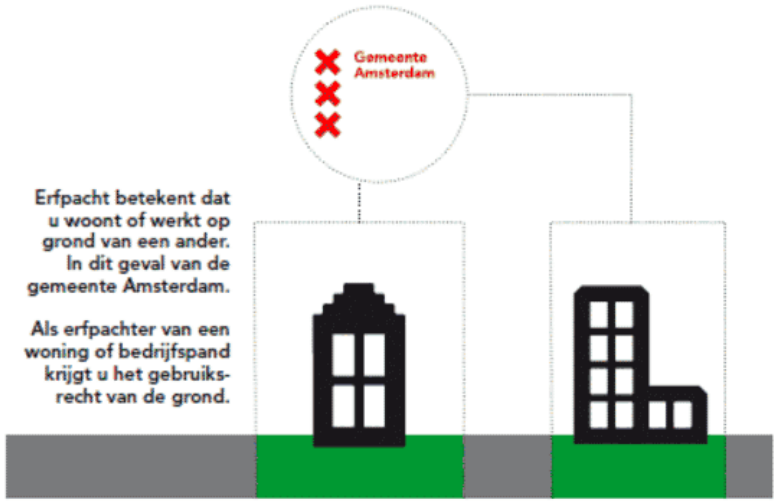
Wat is erfpacht?



80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan is in erfpacht uitgegeven.

1896

Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.



Erfpacht betekent dat u woont of werkt op grond van een ander. In dit geval van de gemeente Amsterdam.

Als erfpachter van een woning of bedrijfspand krijgt u het gebruiksrecht van de grond.

Als erfpachter koop je (in juridische zin) een erfpachtrecht, niet een huis of bedrijfspand.



250.000

Er zijn ongeveer 250.000 erfpachtcontracten.

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).



130.000



Er zijn ongeveer 130.000 erfpachters.

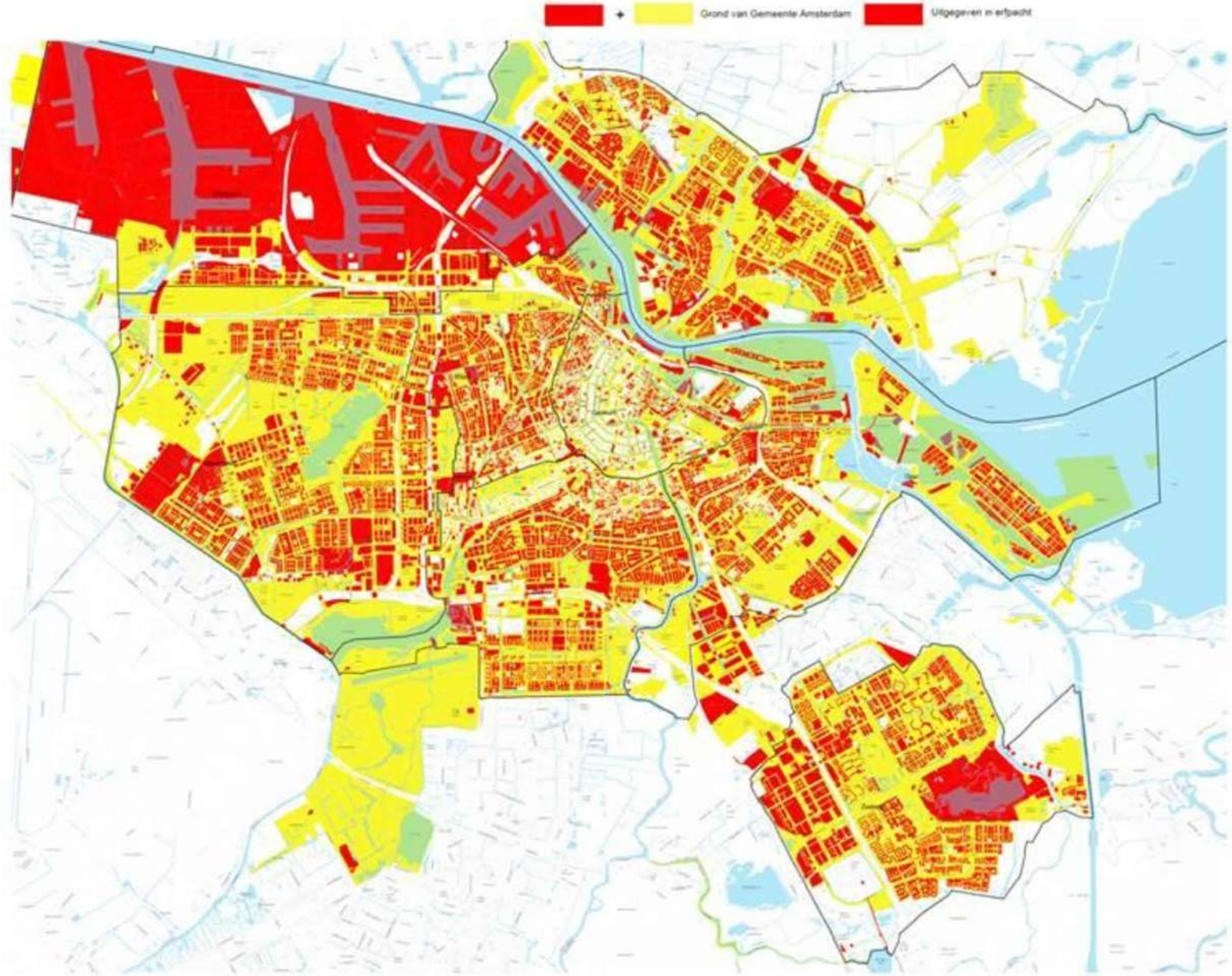


1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan over meerdere panden gaan.

Wat zijn de doelstellingen van het erfpachtstelsel?

- In 1896 is erfpacht als instrument voor actieve grondpolitiek ingevoerd door de Gemeente Amsterdam.
- Doelstellingen erfpacht
  - Invloed op gebruik van de grond (erfpachtbepalingen)
  - Speculatie met grond tegengaan (bouwplicht)
  - Waardestijging grond naar gemeenschap (CHET)

Waar in Amsterdam is erfpacht?



Een paar cijfers

- Grondgebied gemeente Amsterdam
  - Circa 22.000 ha: 17.000 ha grond en 5.000 ha water
  - Ongeveer 80 % daarvan in bezit van gemeente
- Aantal erfpachtcontracten anno 2018 ongeveer 275.000
  - 60.000 **canon-betalende** rechten
  - 215.000 **afgekochte** rechten
- Opbrengsten van het erfpachtstelsel voor de gemeente tussen 80 en 100 miljoen euro per jaar (verschilt per jaar)

In 2016 besloten: een nieuw stelsel van eeuwigdurende erfpacht

- Waarom eeuwigdurende erfpacht?
  - Systeem van voortdurende erfpacht is complex en ingewikkeld
  - Indexering grondprijs elke 50 jaar, grote waardestijgingen
  - Minder onzekerheid voor de erfpachters
- Erfpachters kunnen **overstappen** van een stelsel van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

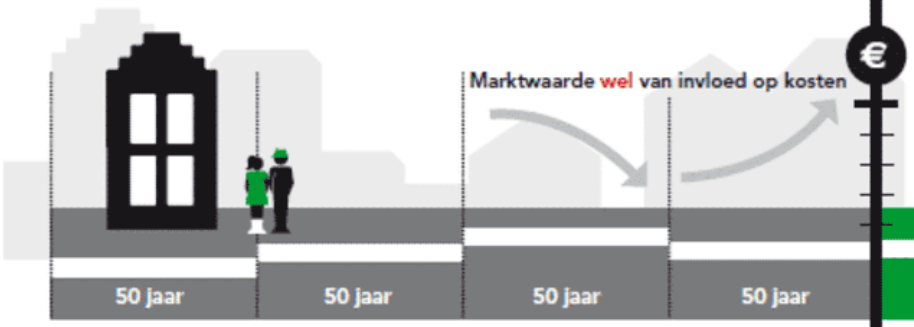
Hoe gaat overstappen?

- Overstappen is vrijwillig.
- Overstappen kan tussentijds of aan het einde van het tijdvak.
- Huidige betaalverplichting blijft ongewijzigd tot einde tijdvak.
- Kosten van eeuwigdurend recht gaan in na afloop huidig tijdvak, maar worden bepaald op parameters nu.



Voortdurende vs. eeuwigdurende erfpacht

Voortdurende erfpacht



Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld

- De canon wordt elke 50 jaar gewijzigd (naast inflatie en aangepast in geval van wijziging).
- De gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels op (algemene bepalingen).
- Afkoop is voor 50 jaar, daarna weer een tijdvak van 50 jaar enz.
- Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.
- Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak soms lastig door onzekerheid erfpachtkosten.
- Betalingsmogelijkheden: o.a. jaarlijks aan de inflatie -1% aangepaste canon, 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Eeuwigdurende erfpacht



Canon en afspraken eenmalig vastgesteld

- De canon verandert nooit (alleen inflatie en in geval van wijziging).
- Als u zelf niets wijzigt aan uw erfpachtrecht, houdt u dezelfde regels (algemene bepalingen).
- Afkoop is voor altijd.
- Voor altijd zekerheid over de erfpachtkosten.
- Omdat er geen onzekerheid meer is over de erfpachtkosten, zal een hypotheek afsluiten makkelijker gaan.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks aan de inflatie aangepaste canon of afkoop (voor commerciële bestemmingen verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte).

Gemeente
Amsterdam

De rol van Team Advisering Grondprijzen (TAG)

Waarom bestaat TAG?

- Om **grondprijsadviezen** te geven!
- TAG heeft als taak om het beleid voor grondprijsbepaling vorm te geven en grondprijzen te bepalen conform dit vastgestelde grondprijsbeleid.
- TAG is een zelfstandig team en het enige team dat grondprijzen voor de Gemeente Amsterdam bepaalt. Dit zorgt voor een onafhankelijke, marktconforme grondprijsbepaling.

Wie zijn de opdrachtgevers van TAG?

- Afdeling Erfpacht en Uitgifte
- Projectleiding / Team Gebiedsontwikkeling
- Transformatieteam
- Planeconomen
- Gemeentelijk Vastgoed
- Team Zelfbouw

Binnen TAG zijn er 3 focusgroepen

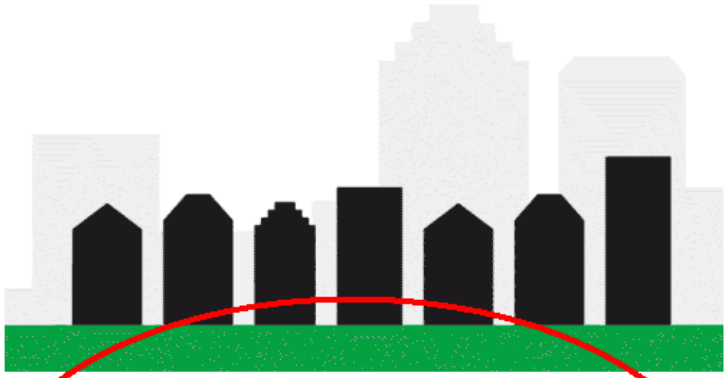
- Wonen - Regulier
- Niet-wonen
- Wonen - WOZ/BSQ

- Alle medewerkers van TAG maken onderdeel uit van een (of soms meerdere) focusgroepen.

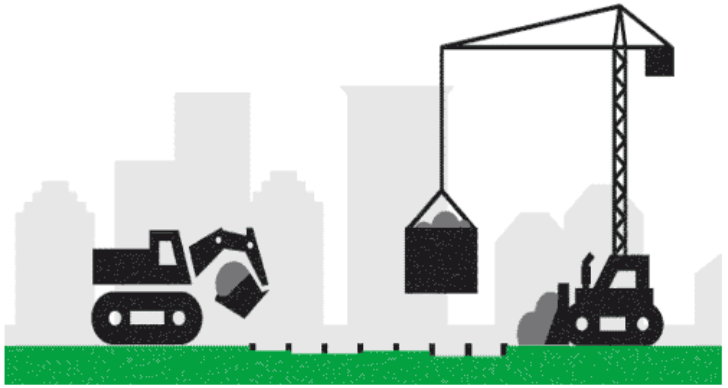
Gemeente
Amsterdam

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

Bestaande rechten vs. nieuwe uitgiften



Bestaande erfpachtrechten
Beleid Grondwaardebepaling



Nieuwe erfpachtuitgiften
Grondprijsbeleid

Hoe wordt de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten bepaald?

- De Gemeente Amsterdam (TAG) maakt gebruik van de **genormeerd residuele** rekenmethodiek.
- Geen feitelijke opbrengsten en kosten, maar marktconforme opbrengsten en kosten aan de hand van referentietypes.
- Uitgaande van nieuwbouw, conform gestelde eisen.
- Marktwaarde -/- Herbouwkosten = Grondwaarde.

Marktwaarde -/- Herbouwkosten = Grondwaarde



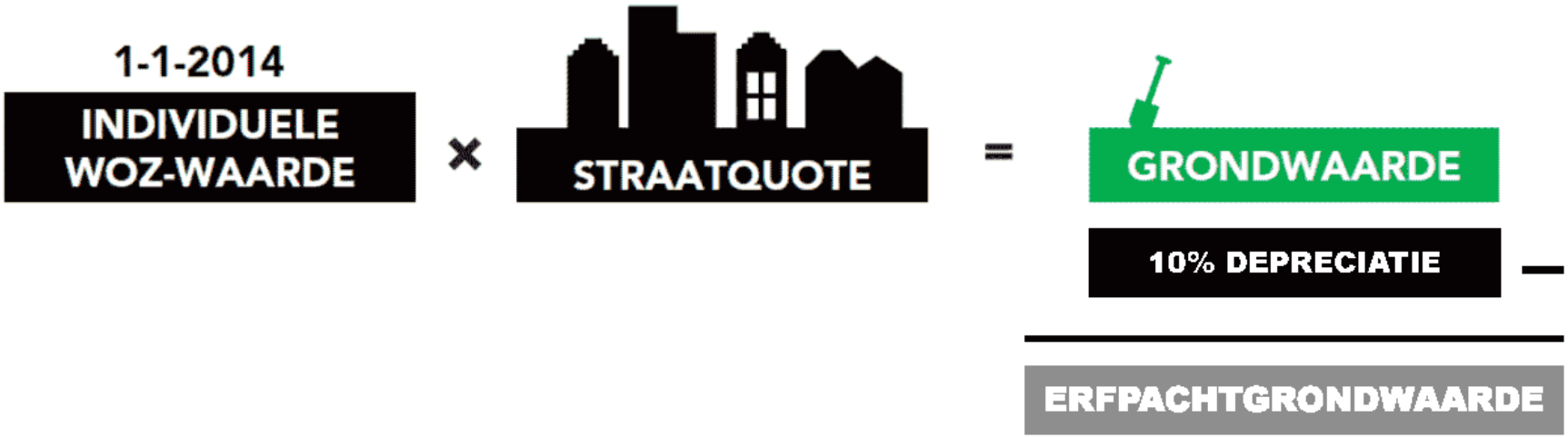
Hoe wordt de grondwaarde voor woonrechten bepaald?

- Op alle bestaande woonrechten wordt de **WOZ/BSQ** methodiek toegepast.
- Uitzondering: transformatieprojecten (bestemmingswijziging naar minimaal 5 nieuwe woningen) en dienstwoningen.
- Ook dit is een genormeerd residuele rekenmethode.
- Binnen TAG is de focusgroep 'Wonen - WOZ/BSQ' verantwoordelijk voor de grondwaardebepaling van deze woonrechten.

Gemeente
Amsterdam

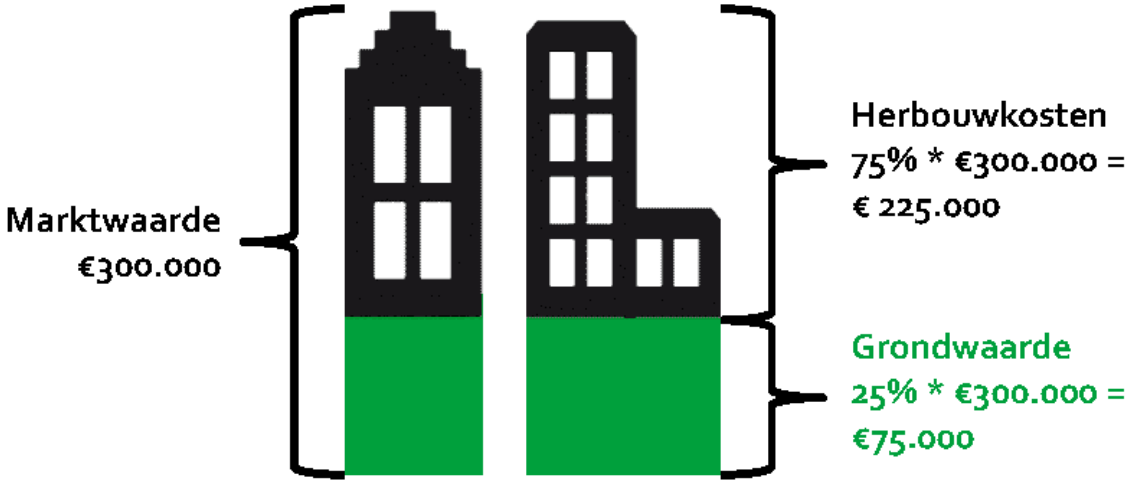
De WOZ/BSQ methodiek

De WOZ/BSQ methodiek (1)



De WOZ/BSQ methodiek (2)

- Een voorbeeld. De marktwaarde van een object is €300.000 en de BSQ is 25%. De grondwaarde is dan €75.000.



Hoe wordt de marktwaarde bepaald?

- De marktwaarde is gelijkgesteld aan de **WOZ-waarde**.
- Voor overstapaanvragen ingediend t/m 08-01-2020 wordt de WOZ-waarde met peildatum 01-01-2014 of 01-01-2015 gehanteerd (laagste van de twee).
- Voor later ingediende aanvragen wordt de WOZ-waarde met een peiljaar van twee jaar voor het aanvraagjaar gehanteerd.

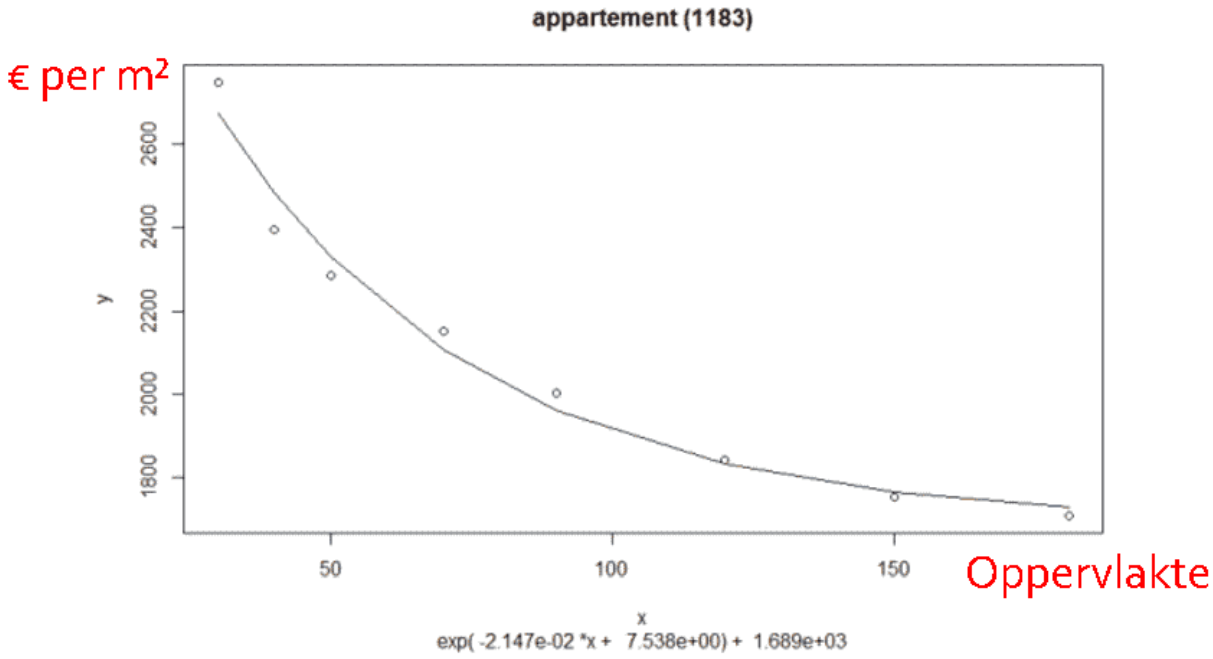
Wat als de WOZ-waarde onbekend of onvolledig is?

- Dan wordt de **onbezwaarde waarde** berekend.
- Is het gemiddelde van beschikbare WOZ-waarden (minimaal 5 objecten) per deelcode per buurtstraat/buurt/buurtcombinatie.
- Wordt apart berekend voor EGWO en STWO.
- Heeft peildatum 01-01-2014 voor overstapaanvragen ingediend voor 08-01-2020.
- Heeft peildatum van twee jaar geleden voor andere aanvragen.

Hoe worden de herbouwkosten voor de BSQ berekening bepaald?

- De herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden
  - O.b.v. hedendaagse regelgeving, constructies en afwerking.
  - Bouwkosten (incl. funderingskosten), bijkomende kosten en sloopkosten.
- Deze zijn in samenwerking met een extern bouwkostenbureau bepaald op basis van diverse referentiemodellen.
- Voor elk woningtype (appartement, tussenwoning, grachtenpand, etc.) zijn herbouwkostencurves bepaald.
- De herbouwkosten zijn afhankelijk van de woningoppervlakte.

Herbouwkostencurve: een voorbeeld



Wat is de BSQ?

- BSQ = **BuurtStraatQuote**.
- De BSQ is het percentage van de totale woningwaarde dat de grondwaarde vertegenwoordigt.
- Bijvoorbeeld: een BSQ van 25% betekent dat 25% van de waarde van een woning "in de grond" zit (en 75% van de waarde "in de stenen" zit).
- De BSQ wordt berekend per buurtstraat, een straat afgekapt door buurtgrenzen.
- Voor eengezins- en meergezinswoningen in een buurtstraat worden verschillende BSQ's berekend.

Waarom een BSQ?

- Het is zo niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de herbouwkosten te berekenen.
- De buurtstraatquote doet recht aan de locatieverschillen.
- Door de quote toe te passen op de marktwaarde wordt recht gedaan aan de verschillen die op buurtstraatniveau tussen woningen bestaan.
- De methodiek is consequent. De WOZ-waarde is voor iedereen bekend en de erfpachter heeft daar bezwaar tegen kunnen maken.

Hoe wordt de BSQ bepaald?

- De BSQ wordt bepaald in 6 stappen.
- **Stap 1:** alleen geschikte woningen meenemen in de berekening.
- **Stap 2:** berekenen van individuele grondquotes per buurtstraat.
  - WOZ waarde -/- Herbouwkosten = Grondwaarde
  - Grondwaarde ÷ WOZ waarde = Grondquote
- **Stap 3:** de gemiddelde grondquote in de buurtstraat berekenen.
- **Stap 4:** BSQ's die niet voldoen aan de regels vervangen.
- **Stap 5:** de BSQ trimmen a.d.h.v. de buurtquote.
- **Stap 6:** BSQ's aan de onder- en bovenkant begrenzen.

Wat als er geen BSQ kan worden bepaald?

- Wanneer er onvoldoende geschikte woningen zijn om een BSQ danwel een buurtquote te berekenen dan kan voor een buurtstraat geen BSQ worden bepaald.
- Een ambtenaar van Team Advisering Grondprijzen bepaalt in dat geval een **maatwerk BSQ**.
- De werkwijze voor het bepalen van een maatwerk BSQ is vastgelegd in het document Notitie Onbezwaarde waarde maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen.

Gemeente
Amsterdam

De overstap

Toepassing WOZ / BSQ

- WOZ peildatum 2014 of 2015 + BSQ 2017
  - Overstapaanvragen ingediend voor 08-01-2020
  - Verlengde afkoop AB 1994
  - Vicarierechten
- WOZ peildatum 2018 + BSQ 2020
  - Overstapaanvragen ingediend na 08-01-2020
  - CHET
  - Bestemmings- en bebouwingswijziging met <5 nieuwe woningen

De overstap

- TAG bepaalt dus de grondwaarde voor overstapaanvragen op basis van de WOZ/BSQ methodiek.
- TAG bepaalt voor de overstap de grondwaarde van een **erfpachtdossier**. Dat doet TAG door gebruik te maken van de **WOZ-administratie**.
- De rest van de presentatie is specifiek van toepassing op de grondwaardebepaling voor overstapaanvragen.

Gemeente
Amsterdam

Edossiers, kadastralen en WOZ-objecten

Edossiers



- Edossier is een afkorting van ‘Erfpachtdossier’.
- Het Edossier bevat informatie over:
  - Adres
  - Bestemming
  - Erfpachters
  - Tijdvak van een erfpachtrecht
- De erfpachtadministratie registreert geen WOZ-gegevens

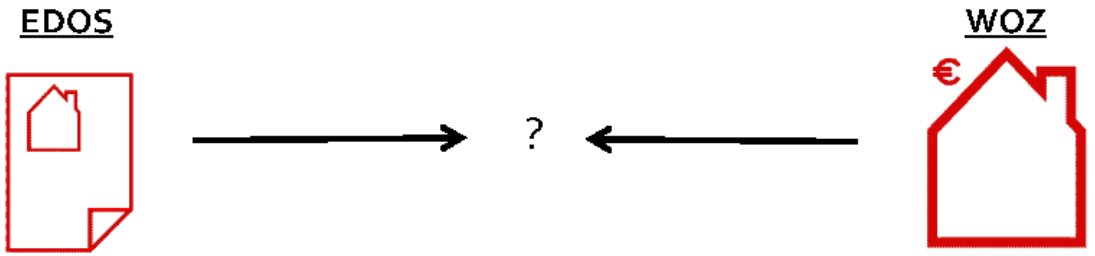
WOZ-objecten



- Het WOZ-object bevat informatie over:
  - Waarde woning
  - Percentage gereed
  - Oppervlakte woning
  - Deelobjecten (grond bij woning, berging, dakterras)
- De WOZ-administratie registreert geen erfpachtgegevens

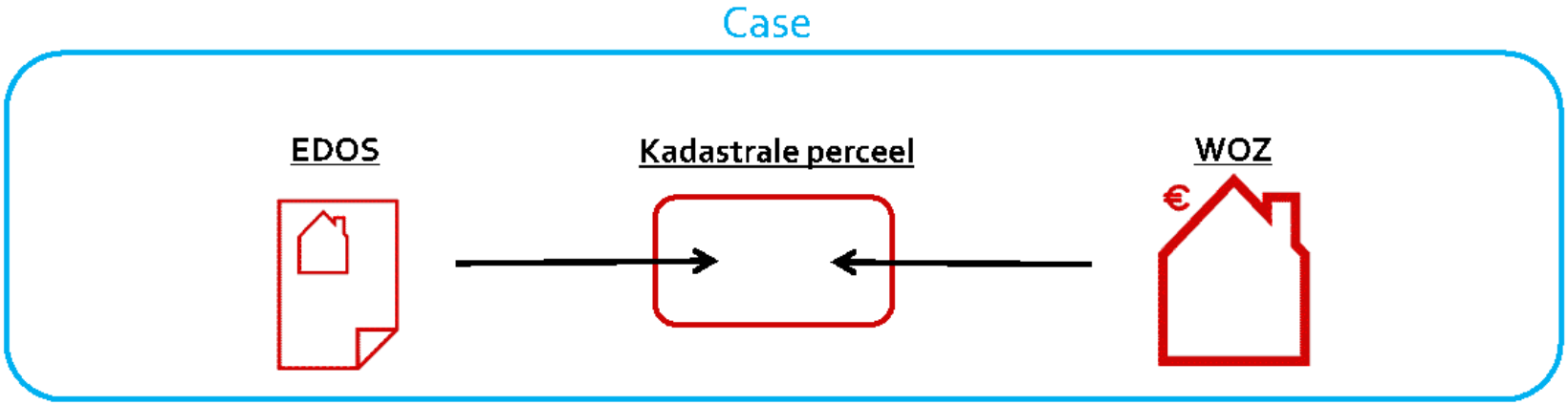
De gegevens uit beide administraties dienen verbonden te worden

- Om de grondwaarde te bepalen van een Edossier, door middel van de WOZ-waarde, dient het WOZ-object aan het Edossier verbonden te worden.



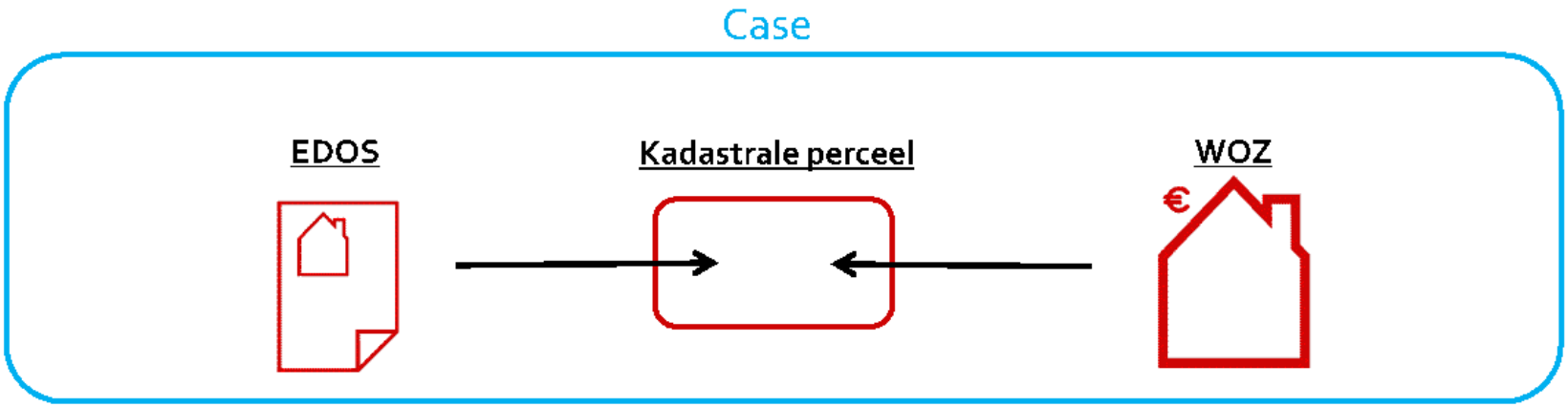
De verbinding vindt plaats via het kadastrale perceel

- Beide administraties registreren kadastrale percelen.
- Een verbinding tussen Edossier, Kadastraal perceel en een WOZ-object heet een **case.**



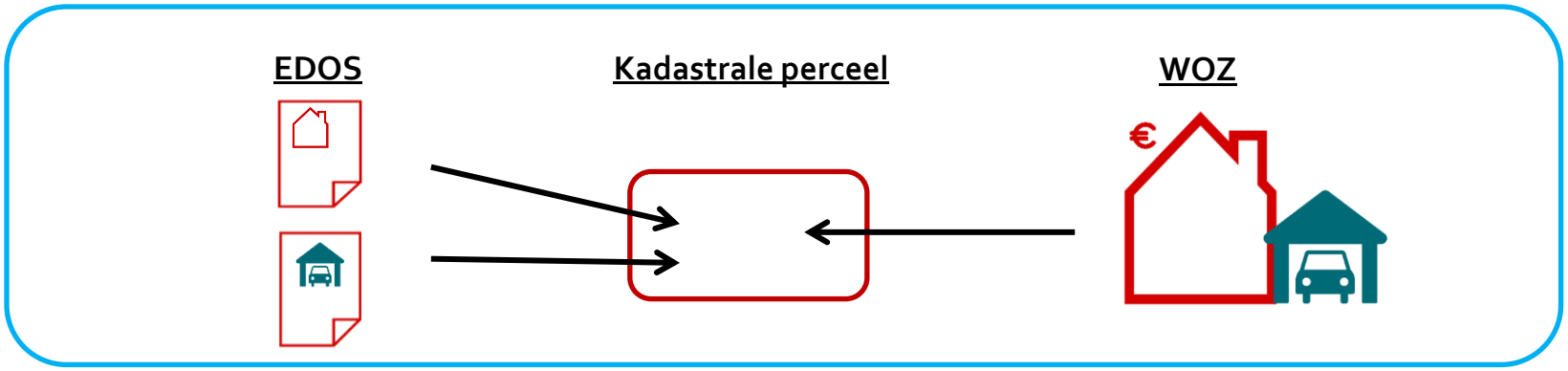
Meerdere combinaties zijn mogelijk (1)

- Dit is de makkelijkste combinatie: 1 Edossier – 1 kadastraal – 1 WOZ-object.
- Onderstaande case heeft daarom samenstelling 1:1:1.

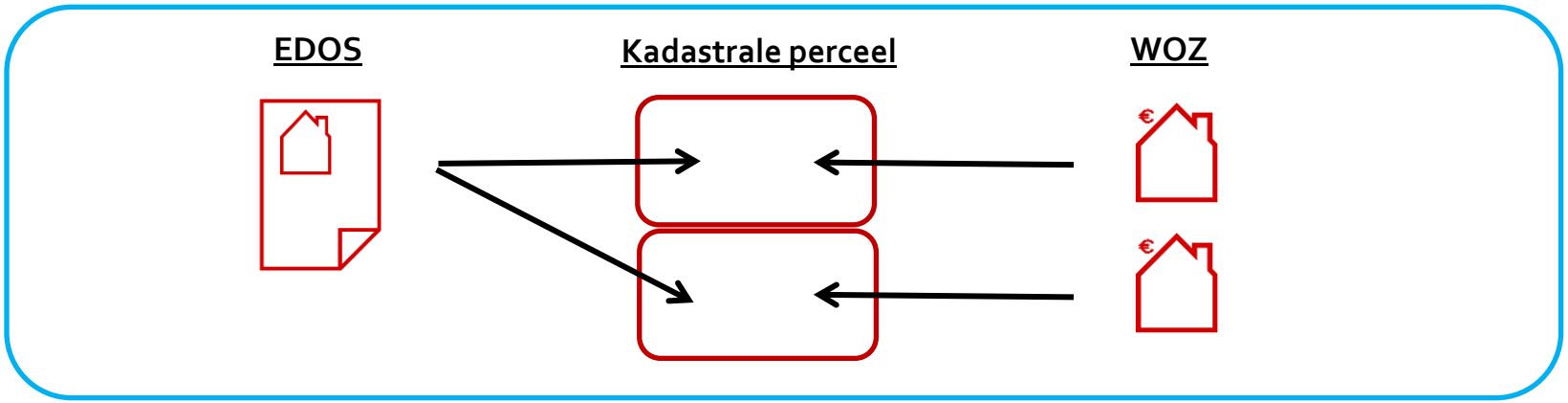


Meerdere combinaties zijn mogelijk (2)

2:1:1 Case

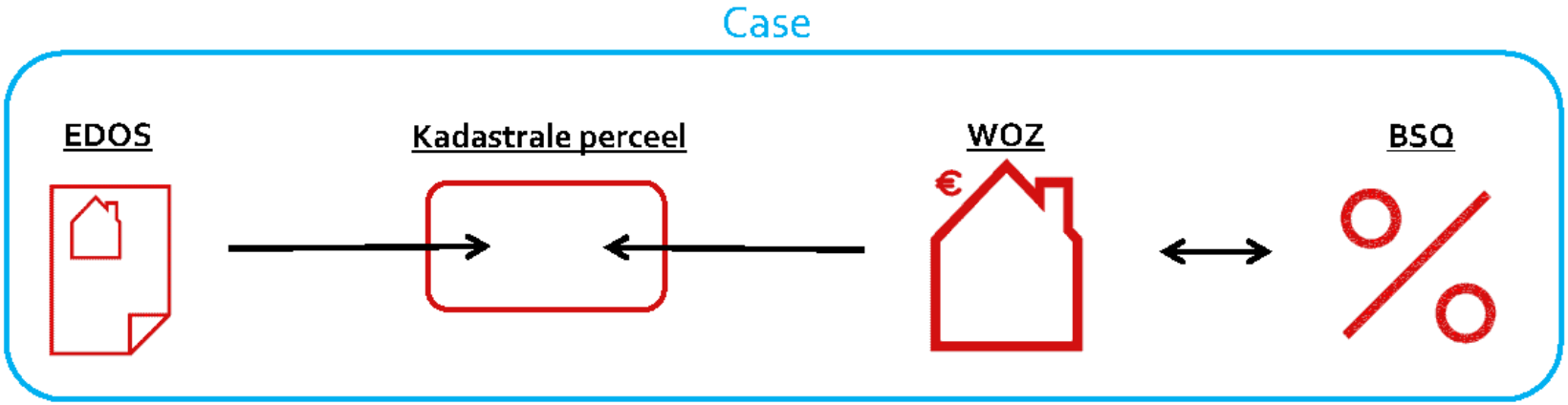


1:2:2 Case



De BSQ wordt door TAG verbonden aan het WOZ-object

- En de BSQ wordt daardoor dus ook aan het Edossier verbonden.
- De verbinding vindt plaats via de **Geocode / Buurtstraatcode**.



Gemeente
Amsterdam

Edossiers koppelen en ontkoppelen

Wat is koppelen en ontkoppelen?

- Koppelen
  - Het verbinden van aanhorigheden aan een woning.
- Ontkoppelen
  - Het ontbinden van aanhorigheden van een woning.
  - Óf het ontbinden van de ene woning van de andere woning.
- Aanhorigheden zijn onder andere
  - Berging
  - Garage
  - Parkeerplaats

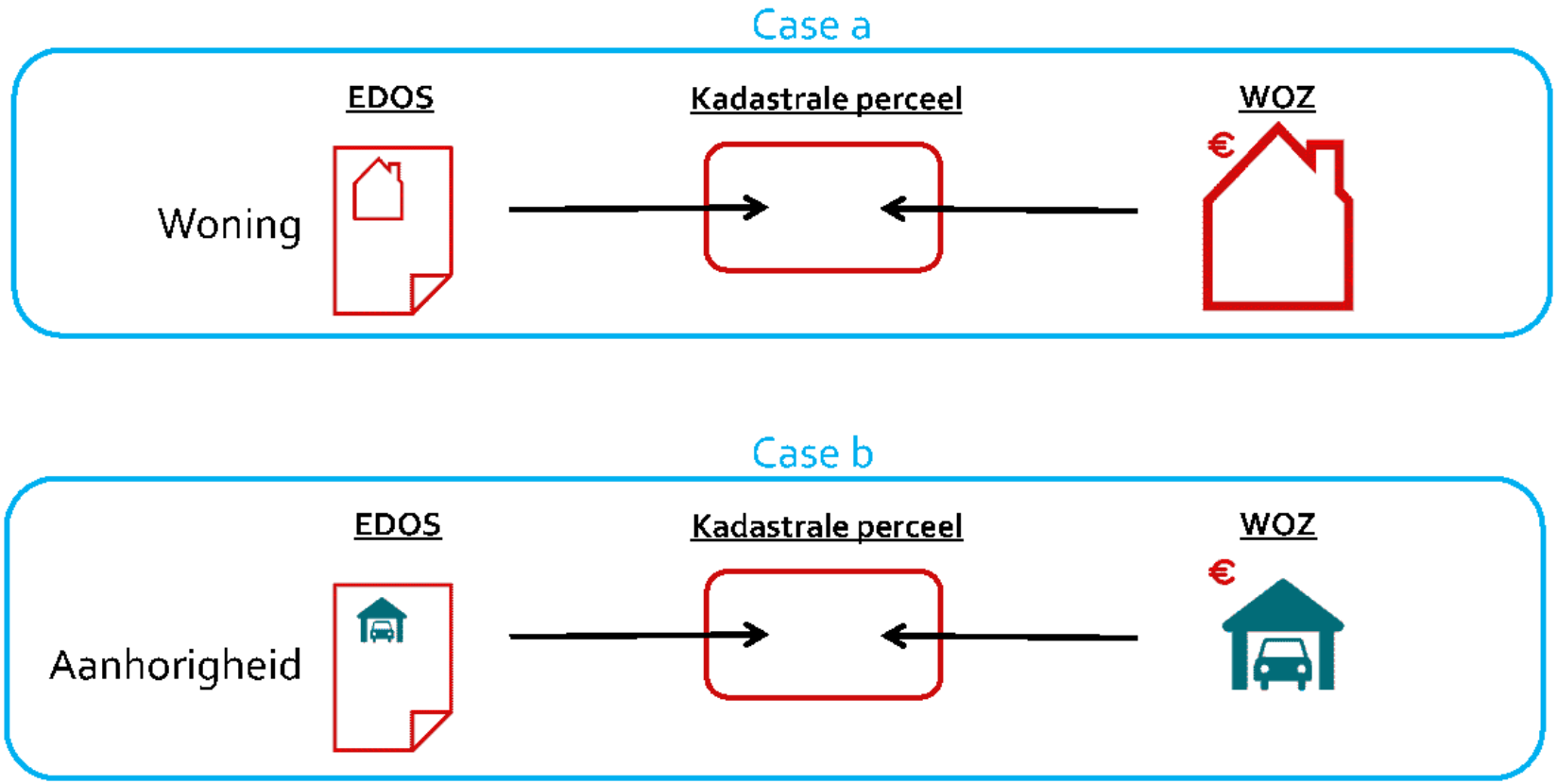
Waarom koppelen en ontkoppelen?

- Koppelen
  - Zodat TAG voor zowel de woning als de bijbehorende aanhorigheden de grondwaarde kan bepalen.
  - Zodat E&U één overstapaanbieding naar de erfpachter kan sturen voor zowel de woning als de aanhorigheden.
- Ontkoppelen
  - Zodat E&U alleen een overstapaanbieding hoeft te sturen voor de woning/aanhorigheden waarmee de erfpachter wil overstappen.

Edossiers koppelen: Een voorbeeld.

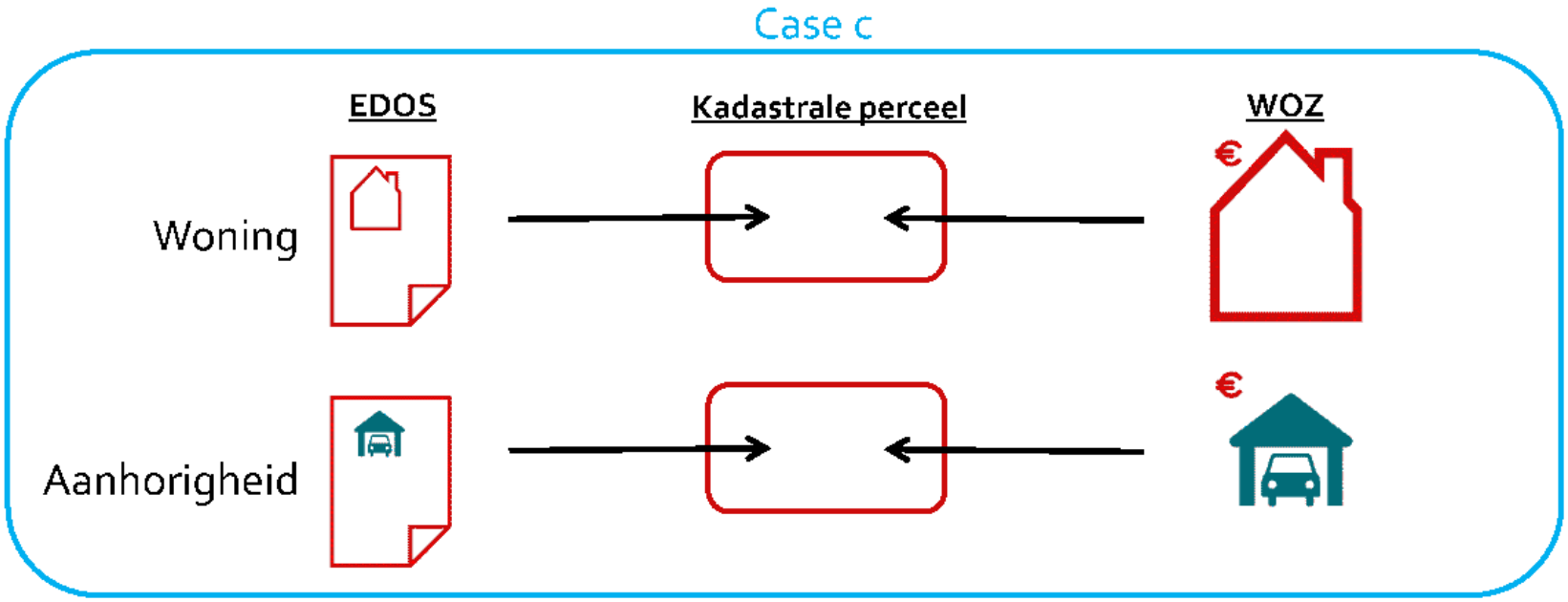
- Bijv. een woning en een garage op naam van dezelfde erfpachter.
- De erfpachter wil zowel met zijn woning als zijn garage overstappen.
- De woning en de garage hebben elk een apart Edossier en zijn niet met elkaar verbonden via het perceel of via het WOZ-object.
- Zonder koppeling behandelt TAG de woning en de garage dus als twee “losse” cases.
- De woning en de garage kunnen in de huidige situatie dus niet samen overstappen.
- Oplossing: koppel het Edossier van de woning met het Edossier van de garage.
- Je krijgt door het koppelen één grote case met alle Edossiers, percelen en WOZ objecten van de gekoppelde Edossiers.

De bestaande situatie. Woning en garage kunnen niet samen overstappen.



Door te koppelen kunnen de woning en de garage samen overstappen.

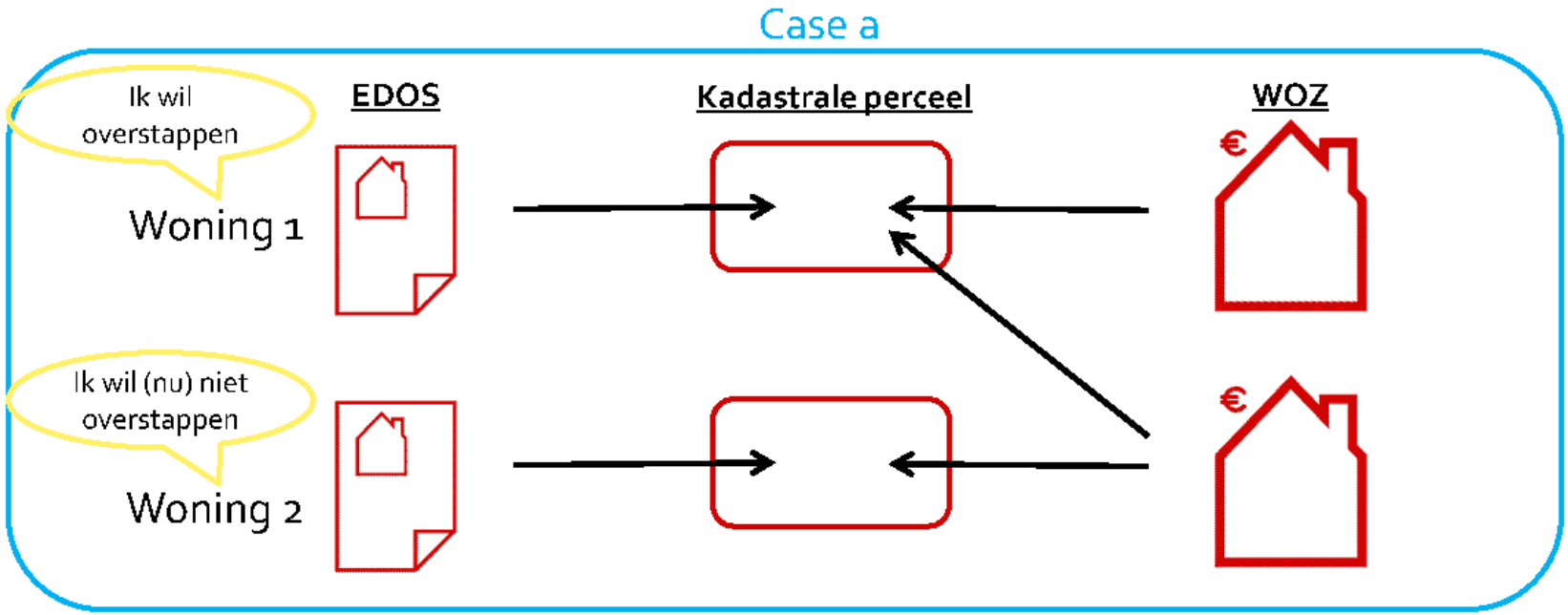
- Oplossing: creëer een koppeling tussen de Edossiers.
- De erfpachter kan nu met zowel de woning als de garage overstappen.



Edossiers ontkoppelen: Een voorbeeld.

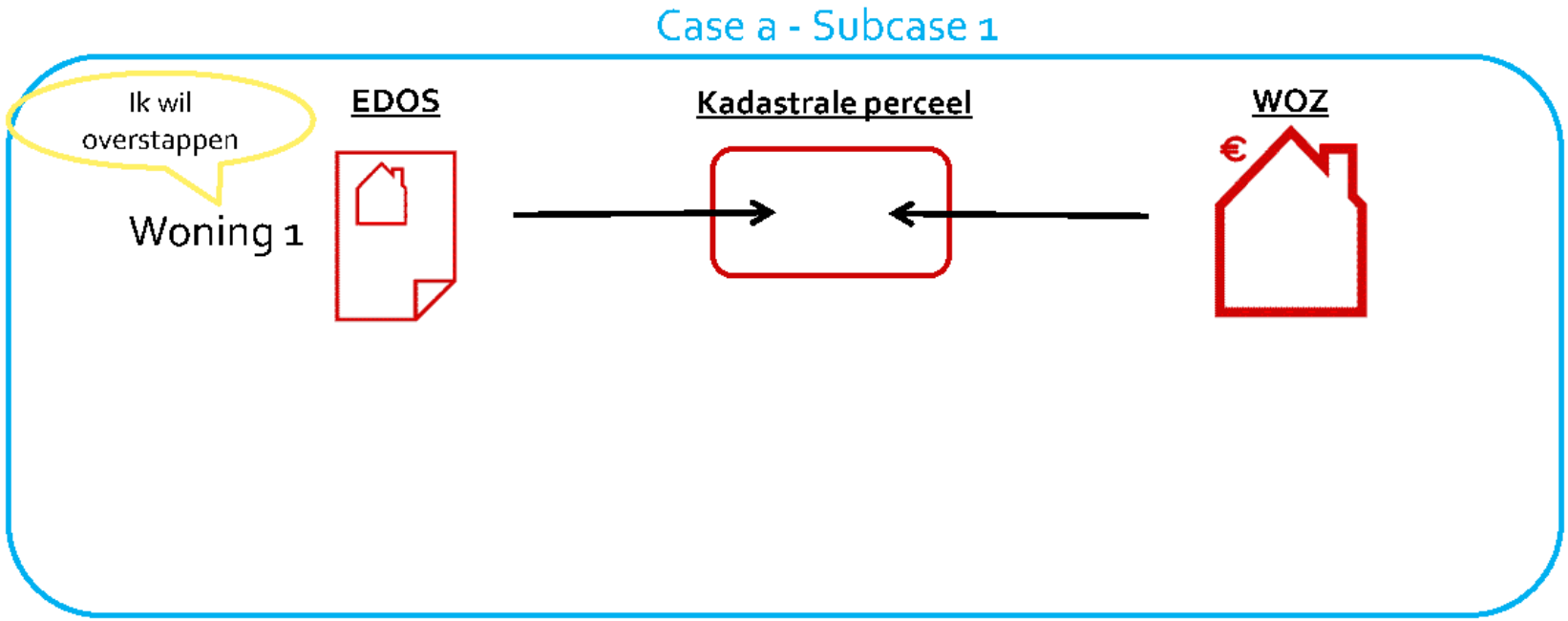
- Bijv. twee woningen met elk een apart Edossier en apart perceel.
- De woningen zijn met elkaar gekoppeld omdat één van de WOZ objecten een koppeling heeft met de percelen van beide woningen.
- Dankzij deze koppeling behandelt TAG deze Edossiers als één case.
- De ene woning staat op naam van een erfpachter die wil overstappen.
- De andere woning staat echter op naam van iemand anders.
- Deze Edossiers kunnen dus niet samen overstappen en zullen ontkoppeld moeten worden.
- Door te ontkoppelen ontstaan binnen een case meerdere subcases.
- Subcases kunnen onafhankelijk van elkaar overstappen, ondanks dat ze bijvoorbeeld hetzelfde perceel en het WOZ object hebben.

De bestaande situatie. Woningen kunnen niet overstappen.



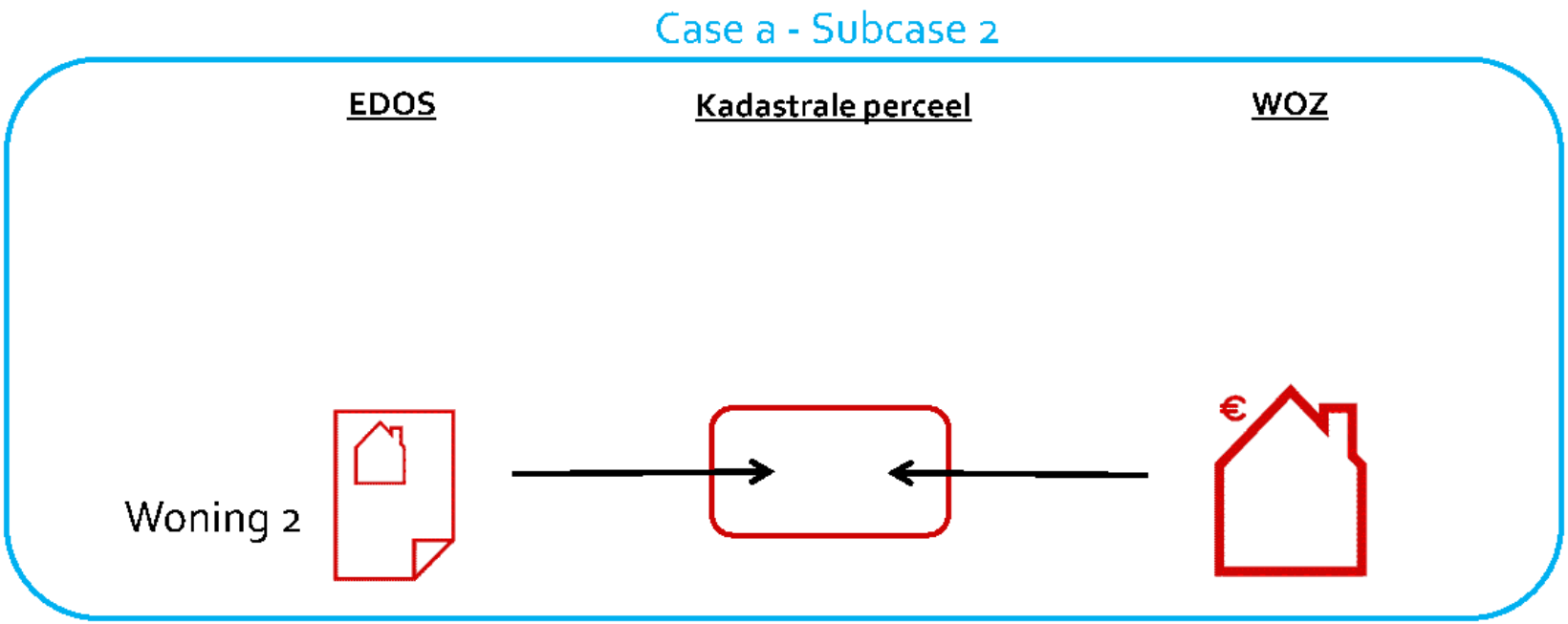
Door te ontkoppelen ontstaat een subcase voor beide woningen.

- Na het ontkoppelen kan de erfpachter van woning 1 overstappen.



Beide woningen kunnen nu overstappen.

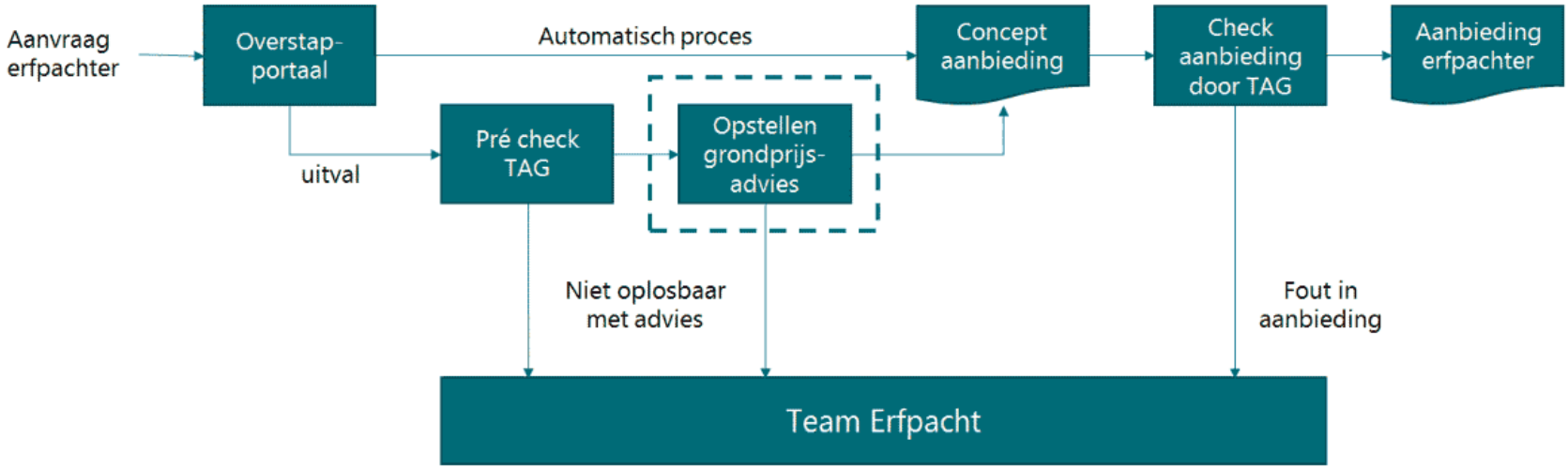
- Ook de erfpachter van woning 2 kan nu eventueel overstappen.



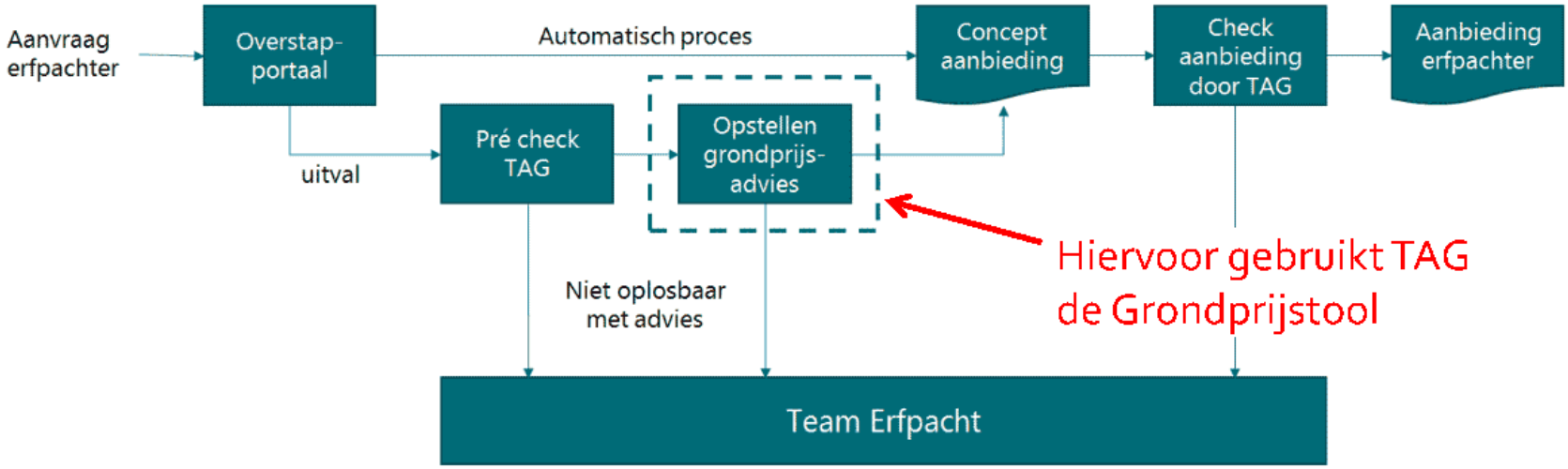
Gemeente
Amsterdam

De Grondprijstool

Het proces van het opstellen van een overstapaanbieding ziet er als volgt uit



Het proces van het opstellen van een overstapaanbieding ziet er als volgt uit



Het doel van de Grondprijstool

- Grondprijsadviezen maken is een complex proces. Dit komt onder andere door
  - De erfpachtconstructie en de bijbehorende waardebepaling
  - De verschillende databronnen (Edossiers, kadastralen, WOZ)
  - De lange historie van diverse erfpachtsystemen
- Hierdoor wordt het maken van een grondprijsadvies een puzzel
- Het doel van de grondprijstool is om deze puzzel snel, reproduceerbaar en uitlegbaar te kunnen oplossen.

De tool maakt gebruik van allerlei data uit diverse bronnen

Bron	Data
Functioneel beheer Hermes (E&U)	Erfpachtdata Kadastrale percelen Overstapaanvragen
Belastingdienst	WOZ-waarden Deelcodes Gebouwgegevens Kadastrale percelen
data.amsterdam.nl	Adresgegevens
Team Overstap (E&U)	Handmatige overstapaanvragen (Ont)koppelverzoeken
TAG	BSQ Onbezwaarde waarden

De tool kent vier gebruikersrollen

- **Werkverdeler:** controleert de door E&U gestuurde aanvragen voor een grondprijsadvies en laadt nieuwe cases in de Grondprijstool.
- **Gebruiker:** neemt een case in behandeling en stelt het grondprijsadvies op.
- **Expert:** controleert het advies van de gebruiker. Keurt het advies goed of stuurt het ter revisie terug aan de gebruiker.
- **Eindverantwoordelijke:** controleert nogmaals het advies van de expert. Stelt het advies vast en exporteert dit naar E&U, of stuurt het advies ter revisie terug aan de expert.

Wanneer dient TAG de grondwaarde voor de overstap te bepalen?

- Bij complexe cases met meerdere Edossiers en/of WOZ-objecten.
- Als er geen koppeling gemaakt kan worden tussen de erfpachtadministratie en de WOZ-administratie via het perceel.
- Als WOZ waarde met peildatum 2014 of 2015 ontbreekt, onjuist is, of is gebaseerd op een niet volledig afgebouwde woning.
- Als de erfpachtgegevens onvolledig of onjuist zijn.
- Als de WOZ-gegevens ontbreken of onjuist zijn.
- Als de BSQ ontbreekt.

De export van de tool (de output) is eigenlijk heel eenvoudig.

- Met de tool produceren we **grondprijsadviezen**.
- Dit grondprijsadvies bestaat uit twee componenten
  - Een marktwaarde (WOZ)
  - Een BSQ
- De WOZ en de BSQ exporteert TAG op Edossier-niveau naar E&U.

Zo ziet de export van grondprijsadviezen er uit

edossier	idCase	subcasenr	woningType	waarde	waardeType	quote	quotesoort	datumAanvraag	gara	commercieel	go	creation_date
E10123/00031	102937		STWO	218500	WOZ 2014	13	origineel	17-3-2020	0	0	90	21-5-2019 14:51
E11344/00001	117776		STWO	329500	Onbezwaarde Waarde 2014	8	origineel	17-3-2020	0	0	158	21-5-2019 14:51
E11349/00007	117776		STWO	20000	Onbezwaarde Waarde 2014	8	origineel	17-3-2020	0	0		21-5-2019 14:51

Hoe wordt de marktwaarde van een case bepaald? (1)

- De Grondprijstool werkt met cases. Een case is een verzameling van één of meerdere erfpachtdossiers.
- Deze erfpachtdossiers zijn gekoppeld aan één of meerdere WOZ-objecten.
- Een WOZ-object bestaat uit één of meerdere deelobjecten (woning, garage, tuin, etc.).
- De waarde wordt bepaald op Case-niveau, uitgesplitst per erfpachtdossier.

Hoe wordt de marktwaarde van een case bepaald? (2)

- De waarde van een Edossier is gelijk aan de som van de gekoppelde WOZ-objecten.
- De Waarde van de WOZ-objecten kan op 4 manieren worden bepaald:
  - WOZ peildatum 2014
  - WOZ peildatum 2015
  - Som waardes deelobjecten
  - Maatwerk

Hoe wordt de marktwaarde van een case bepaald? (3)

- De waarde van de deelobjecten op 3 manieren worden bepaald
  - Administratieve waarde 2014 (= WOZ)
  - Administratieve waarde 2015 (= WOZ)
  - Modelwaarde (= Onbezwaarde waarde)
- De modelwaarde wordt bepaald door de onbezwaarde waarde per m² of per stuk te vermenigvuldigen aantal m² of stuks.
- De onbezwaarde waarde van een tuin van 50m² is bijvoorbeeld €300 per m². De modelwaarde is dan €300 x 50m² = €15.000.

Wat als er informatie ontbreekt (1)

- Er zijn drie hoofdcategorieën van afwijkingen
  - De erfpachtgegevens zijn niet volledig (o.a. ontbrekende bestemming).
  - Geen WOZ-waarde en/of BSQ bekend.
  - Het erfpachtdossier is niet verbonden met het WOZ-object.

Wat als er informatie ontbreekt (2)

- De erfpachtgegevens zijn niet volledig
  - E&U maakt het dossier volledig.
  - TAG bepaalt (indien nodig) de grondwaarde.
- Geen WOZ-waarde en/of BSQ bekend
  - TAG bepaalt WOZ-waarde en/of BSQ.
- Het erfpachtdossier is niet verbonden met het WOZ-object
  - TAG maakt koppeling tussen erfpachtdossier en WOZ-object.
  - TAG bepaalt vervolgens WOZ-waarde en/of BSQ.

Gemeente
Amsterdam

Dat was 'm

Zijn er nog vragen?