00530

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Mon 2/20/2017 2:05:08 PM
Subject: RE: Vragen Van Osselaer-Moorman
Received: Mon 2/20/2017 2:05:08 PM

5.1.2e, kijk jij nog even naar deze twee?

Vraag Van Osselaer: Acht het college het aannemelijk dat de nieuwe methodiek van bepaling van de grondprijs kan resulteren in een daling van de marktwaarden van huizen op erfpacht (erfpachtrechten), met name wanneer niet gebruik wordt gemaakt van deop korte termijn?

Antwoord 8k:

De nieuwe methodiek voor grondwaardebepaling maakt de bepaling van canon en afkoopsom voor woningen inzichtelijk en transparant. Zowel voor voortdurende erfpacht als voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Bij aan- en verkoopbeslissingen zal de erfpacht zo een preciezere rol spelen.

Als op de woningmarkt eeuwigdurende erfpachtrechten veel aantrekkelijker worden gevonden dan voortdurende erfpachtrechten dan ligt het voor de hand dat er waardeverschil ontstaat tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. Of dat tot een daling van voortdurende erfpachtrechten leidt en/of tot een stijging van eeuwigdurende erfpacht is niet te voorspellen omdat de marktwaarde van veel meer factoren dan erfpacht alleen afhankelijk is. Wat het daarbij lastig maakt om een marktwaarde effect te voorspellen is dat in het voortdurende stelsel aan het einde van het tijdvak deskundigen de hoogte van de canon en de afkoopsom bepalen. Op welke wijze deze zich verhouden tot de canon en afkoopsom van eeuwigdurende erfpachtrechten is niet goed te voorspellen.

Vraag Moorman

Vragen over de Buurtstraatquote, bestemmingen en verouderingsaftrek

Volgens het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande rechten' wordtdebuurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes alleen gehanteerd als voldaan is aan de volgende criteria:

-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.

'Bekend' is echter anders dan 'berekend'

6. Wat wordt bedoeld met 'bekend'? Betekent dit dat wanneer aan 50% van de woningen een BSQ is toegekend, op basis van 5 individueel vastgestelde grondquotes, voldaan is aan de voorwaarde voor het hanteren van de BSQ?
   a. Zo ja, betekent dit dat elke buurstraatquote gebaseerd kan worden op slecht 5 individuele grondquotes? Indien het geval, vindt het college dit niet riskant gezien de beperkte representativiteit.
   b. Hoeveel individuele Grondquotes heeft de gemeente berekend?

Antwoord 6:

Met bekend wordt bedoeld dat de buurtstraatquotes (BSQ's) zijn berekend. In een straat moeten tenminste voor 50% van alle woningen de individuele grondquote (WOZ : stichtingskosten -/- 10%) zijn berekend, anders wordt er geen BSQ vastgesteld. Ook wordt geen BSQ vastgesteld, als er wel voor 50% van de woningen in de straat een grondquote is berekend maar het aantal woningen lager is dan 5. Dat betekent dus inderdaad dat een buurtstraatquote in een kleine straat (10 woningen) gebaseerd kan zijn op 5 woningen. Het college vindt dit voldoende representatief voor die situaties. In het totaal heeft de gemeente circa 5.000 buurtstraatquotes berekend.