00365

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 8/24/2016 12:51:20 PM
Subject: rekenregels
Received: Wed 8/24/2016 12:51:21 PM

Hoi 5.1.2e ,
Hieronder de rekenregels voor de laatste stappen. Zou jij deze willen doorvoeren? Vooralsnog even voor STWO en EGWO het zelfde toepassen.
En natuurlijk mijn eeuwige vraag: hoe snel lukt je dit?

Toelichting op de buurtstraatquote voor woningen
De buurtstraatquote vergt een toelichting. De buurtstraatquote is berekend door de individuele grondquotes van woonobjecten, waarvoor een individuele grondwaarde berekend kon worden, te middelen. De individuele grondquotes zijn berekend aan de hand van de methode van de GWC waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde noemen we de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.
Er zijn een aantal criteria gesteld wanneer de individuele grondquote mee weegt in de gemiddelde grondquote van de straat; de buurtstraatquote:

- Het betreft geen corporatiewoning waarop de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn;
- Voor het woningtype en de woninggrootte is de opstalwaarde bekend 5.1.2e , voor woningtypes en woningen met een oppervlaktegrootte die niet veel voorkomen is de opstalwaarde niet bepaald;
- De opstalwaarde wordt gecorrigeerd met de verouderingsfactor behorende bij de staat van onderhoud zoals deze door de Grondwaardecommissie is gegeven;
- Voor eengezinswoningen (grondgebonden woningen) is van toepassing dat de kavel niet groter is dan 500 m².

Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in een buurt valt. Daarvoor is de buurtindeling gebruikt zoals deze ook door Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam wordt gehanteerd. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten. Er konden circa 6000 buurtstraatquotes worden uitgerekend; 2000 voor eengezinswoningen en 4000 voor meergezinswoningen. 5.1.2e
De buurtstraatquote zoals die is berekend op basis van de individuele grondquote wordt alleen als buurtstraatquote gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- Voor minimaal 50% van de woningen is een individuele grondquote bekend;
- Voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend;

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan de criteria zoals hierboven gesteld wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de "buurtquote".
Per buurt is ook de buurtquote uitgerekend. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden. Op basis van alle beschikbare WOZ gegevens en de buurt(straat)quotes kan de gemiddelde WOZ waarde per m² en de gemiddelde grondwaarde per m² worden berekend. De gemiddelde vervangingswaarde is het verschil tussen de gemiddelde WOZ waarde per m² en de gemiddelde grondwaarde per m² in een buurtstraat of buurt.
De buurstraatquote wordt gelijk gesteld aan de buurtquote wanneer:

- De gemiddelde WOZ in een buurtstraat is meer dan € 250 hoger dan de gemiddelde WOZ in de buurt en de vervangingswaarde in een buurtstraat is meer dan € 150 lager dan de gemiddelde vervangingswaarde in de buurt.
- De WOZ in een buurtstraat is meer dan € 250 lager dan de gemiddelde WOZ in de buurt en de vervangingswaarde is meer dan € 150 per m² hoger dan de gemiddelde vervangingswaarde in de buurt.
- De vervangingswaarde is meer dan € 400 per m² lager dan de gemiddelde vervangingswaarde in de buurt.

De buurtstraatquote is maximaal 5% lager of 5% hoger dan de buurtquote. Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote begrenst afhankelijk of de buurtstraatquote m 852003
dan 5% naar onder of naar boven afwijkt.

Daarnaast moeten we ook even nagaan of andere rekenregels die je hebt toegepast (zoals schaalkeuze bij de verouderingsfactor en curve fitting) ook moeten worden beschreven in het beleid. Laten we het daar volgende week dinsdag even over hebben.

00365

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e

Discussiepunt: gaan we de opstalwaardeberekening en niveau's nog nader toelichten?
Getallen nog aanpassen adhv definitieve bepaling van de buurstraatquotes