Gemeente
Amsterdam

Erfpachtgrondwaarde - over het hoe en waarom van de BSQ

[redacted]

31-10-2017

Inleiding

- Hoe wordt de grondwaarde bepaald?
- Hoe wordt de BSQ bepaald?
- Hoe wordt de opstalwaarde bepaald?
- Interessante BSQ-weetjes
- Overzichtskaart BSQ in Amsterdam
- Vragen

Hoe wordt de grondwaarde bepaald?



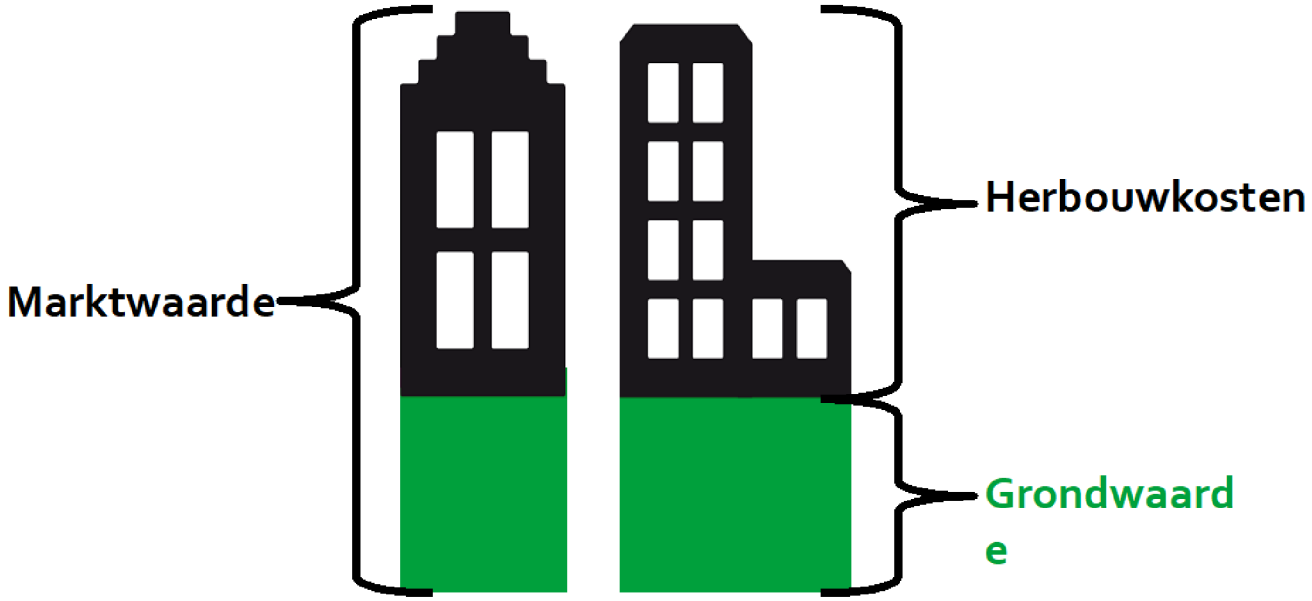
Bestaande erfpachtrechten
beleid Grondwaardebepaling
(vastgesteld 28 juni 2017)

Nieuwe erfpachtuitgiften
Grondprijsbeleid
(vastgesteld in juni 2016)

– **Niet** voor corporatiewoningen, **niet** voor de Haven

Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

- Bij wonen en niet-wonen: residueel met een minimum
- Vaste prijzen



Hoe wordt de grondwaarde bepaald?

- Als marktwaarde wordt de WOZ-waarde gehanteerd



Hoe wordt de BSQ bepaald?

- Stap 1: alleen betrouwbare woningen meenemen in de berekening
- Stap 2: berekenen van individuele grondquotes
- Stap 3: de gemiddelde grondquotes van een buurtstraat berekenen
- Stap 4: buurtstraatquotes die niet voldoen aan regels vervangen
- Stap 5: toepassen van een bandbreedte rondom het gemiddelde
- Stap 6: buurtstraatquotes aan de onder- en bovenkant begrenzen

Hoe wordt de BSQ bepaald?

- Stap 1: alleen betrouwbare woningen meenemen in de berekening

  – Geen corporatiewoningen (Algemene Bepalingen 1998)
  – Kavel bij eengezinswoningen niet groter dan 500 m²
  – WOZ-waarde definitief beschikt
  – WOZ-waarde gebaseerd op volledig afgeronde bebouwing

Hoe wordt de BSQ bepaald?

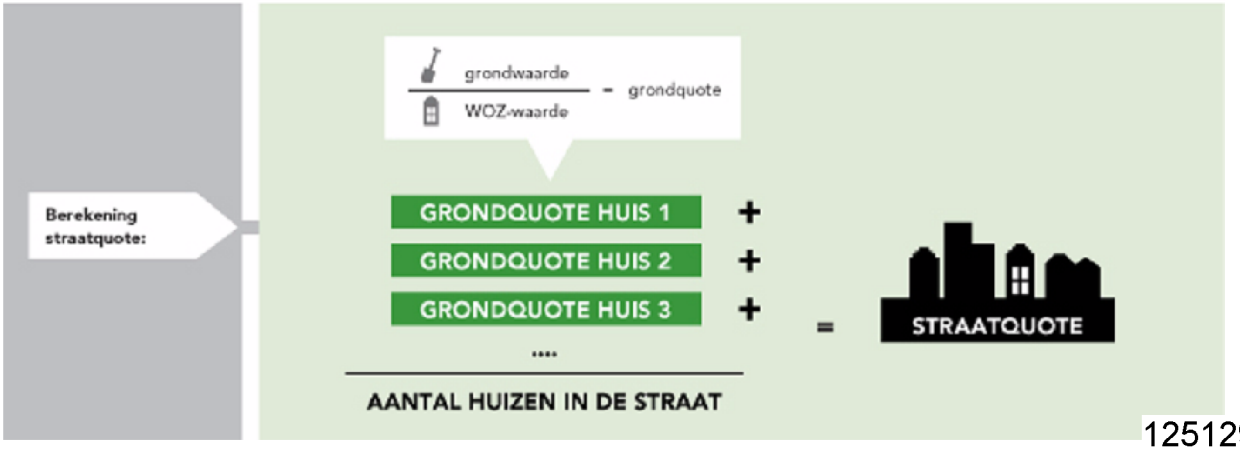
- Stap 2: berekenen van individuele grondquotes

  – De individuele grondwaardes worden berekend
  – Op basis hiervan wordt de individuele grondquote bepaald



Hoe wordt de BSQ bepaald?

- Stap 3: de gemiddelde buurtstraatquotes berekenen
  - Er zijn 5000 buurtstraten in Amsterdam (en ca 500 buurten)
  - De buurtstraatquote is het gemiddelde van de individuele grondquotes van de woningen
  - Er wordt onderscheid gemaakt tussen BSQ's voor EGW en MGW



Hoe wordt de BSQ bepaald?

- Stap 4: buurtstraatquotes die niet voldoen aan regels vervangen

  De buurtstraatquote moet *representatief* zijn:

  – Minimaal 50% van de woningen in buurtstraat heeft een individuele grondquote
  – Minimaal 5 woningen in buurtstraat hebben een individuele grondquote
  – Gemiddelde WOZ-waarde per m² in buurtstraat wijkt niet teveel af van gemiddelde WOZ-waarde per m² in de buurt
  – Idem van de opstalwaarde

Hoe wordt de BSQ bepaald?

- Stap 4: buurtstraatquotes die niet voldoen aan regels vervangen

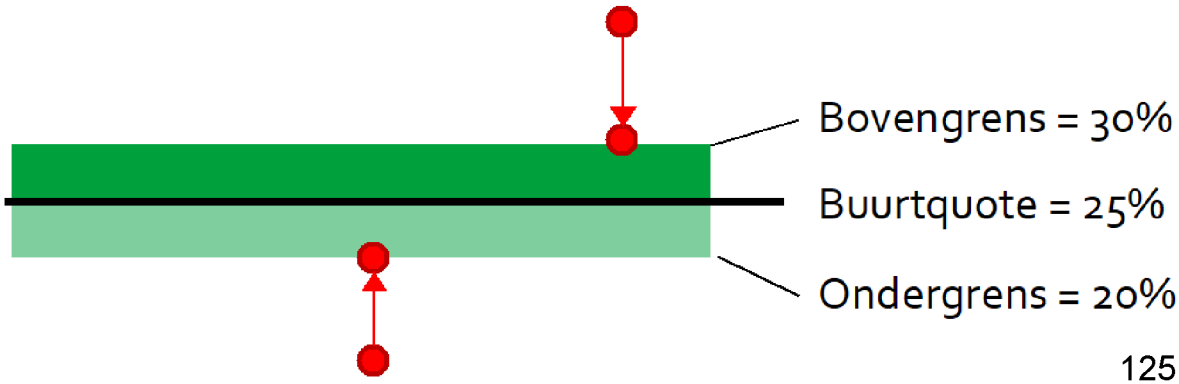
  Als een buurtstraat niet voldoet:

  – Dan wordt de BSQ gelijk gesteld aan de buurtquote, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:
  – Minimaal 50% van de woningen in buurt heeft een individuele grondquote
  – Minimaal 5 woningen in buurt hebben een individuele grondquote

Hoe wordt de BSQ bepaald?

- Stap 5: toepassen van een bandbreedte rondom het gemiddelde

Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen zijn ongewenst. Daarom wordt er 'getrimd':
– BSQ mag maximaal 5% hoger of lager zijn dan buurtquote
– Indien deze te veel afwijkt wordt deze getrimd:



Hoe wordt de BSQ bepaald?

- Stap 6: buurtstraatquotes aan de onder- en bovenkant begrenzen

  – Er geldt een minimale buurtstraatquote van 5% (grond heeft altijd een waarde)
  – De maximale buurtstraatquote is gesteld op 49% van de WOZ-waarde

00086

Hoe wordt de opstalwaarde berekend?

- Opstalwaarde voor woningen wordt bepaald aan de hand van de herbouwkosten.
- Herbouwkosten 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.
- Bepaald in samenwerking met een extern bouwkostenbureau
- Op basis van diverse referentiemodellen

Hoe wordt de opstalwaarde berekend?

- De referentiemodellen:
  - Omvatten de veel voorkomende woningtypen binnen Amsterdam
  - Bijvoorbeeld: hoek-, tussen-, drive in woning, galerij-, portiekflats, beneden- en bovenwoningen.
  - De opstalwaarden van MGW zijn doorgaans hoger dan die van EGW
  - Opstalwaarde van historische woningen is hoger dan die van reguliere woningen

Hoe wordt de opstalwaarde berekend?

- Waar is rekening mee gehouden?
  - Oppervlakte van de woning
  - Locatie
  - Bouwstijl
  - Funderingskosten
  - Afwerking
  - Kwaliteit van de opstal
  - Deelobjecten

BSQ weetjes (1)

- De BSQ is modelmatig berekend. Hiervoor is gekozen omdat individuele berekeningen voor alle woningen op erfpachtgrond praktisch onuitvoerbaar is.

- Met een quote op buurtstraatniveau is er voor bijna alle woningen een grondwaarde te berekenen, terwijl toch recht wordt gedaan aan de specifieke kwaliteiten van de straat. Voor veel woningen kan ook de grondwaarde berekend worden, ook als er geen opstalwaarde is.

- De BSQ van een huurwoning wordt met 5% naar beneden gecorrigeerd (minimum nog steeds 5%). Mits de woning in het erfpachtcontract ook een huurwoning is.

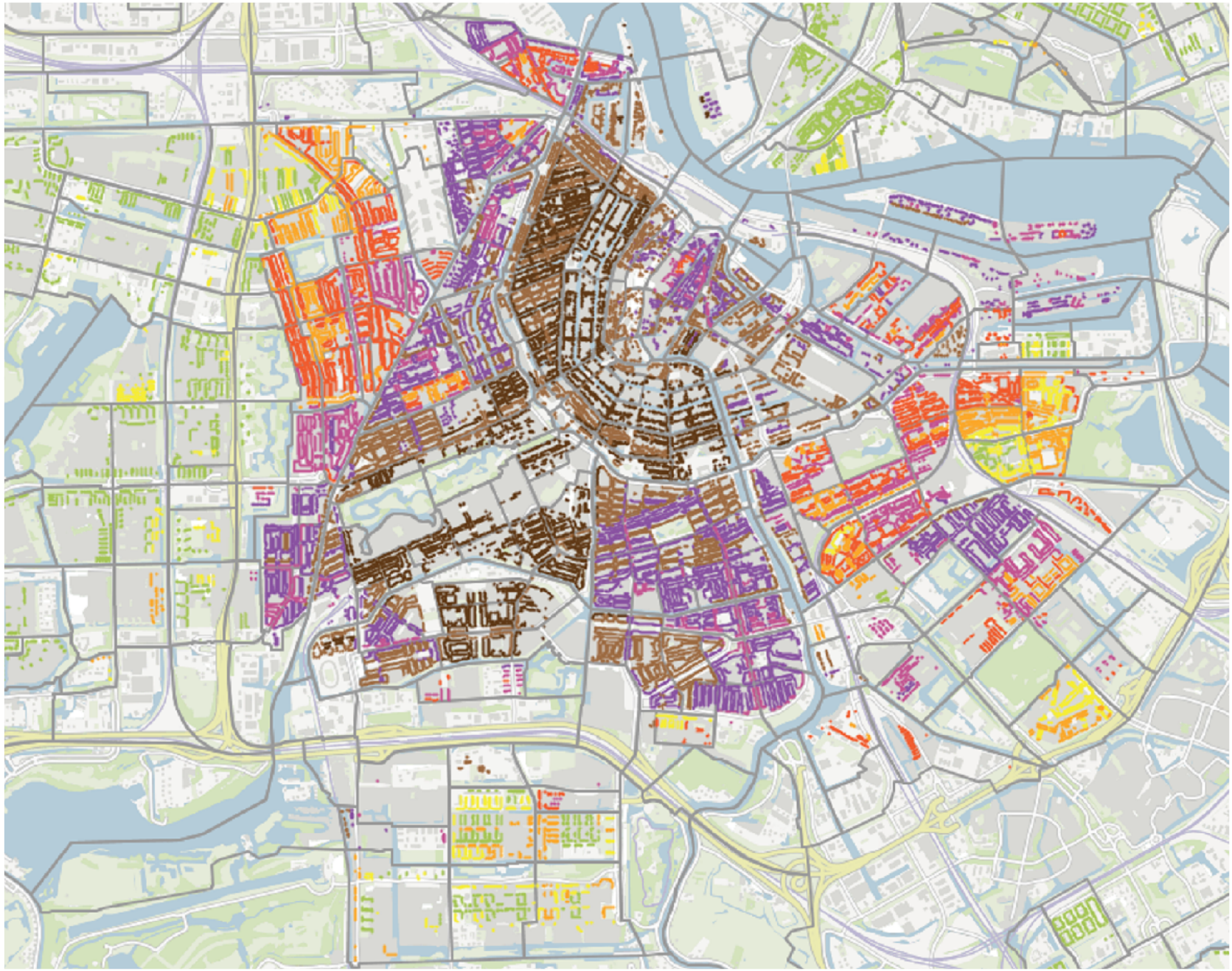
BSQ weetjes (2)

- Een BSQ wordt niet alleen bepaald door individuele WOZ- en opstalwaarde, maar ook door die van andere woningen in buurtstraat
- Twee dezelfde huizen met een vergelijkbare WOZ-waarde in nabij gelegen buurtstraten kunnen een andere BSQ hebben
- Een BSQ is hoger naarmate een kleiner deel van de WOZ-waarde bestaat uit opstalwaarde
- Een buurtstraat met relatief lage WOZ-waarde per m^2 heeft doorgaans een lage BSQ. En vice versa

BSQ weetjes (3)

Buurstraat-quote	# Eengezins-woningen	# Meergezins-woningen	# Totaal	Procentuele verdeling	
5% - 10%	10.000	48.600	58.600	31%	31%
10% - 15%	4.400	12.500	16.900	9%	40%
15% - 20%	3.200	12.900	16.100	8%	48%
20% - 25%	5.700	16.700	22.400	12%	60%
25% - 30%	3.400	15.600	19.000	10%	70%
30% - 35%	1.000	23.500	24.500	13%	82%
35% - 40%	1.800	16.400	18.200	10%	92%
40% - 45%	1.900	7.100	9.000	5%	97%
45% - 50%	2.100	800	2.900	2%	98%
Subtotaal	**33.500**	**154.100**	**187.600**	**98%**	**98%**
Geen BSQ	1.600	1.800	3.400	2%	100%
Totaal	**35.100**	**155.900**	**191.000**	**100%**	**100%**

00086



125129

Gemeente
Amsterdam

Vragen?