00391

Gemeente
Amsterdam

Grondprijsbeleid op basis van WOZ

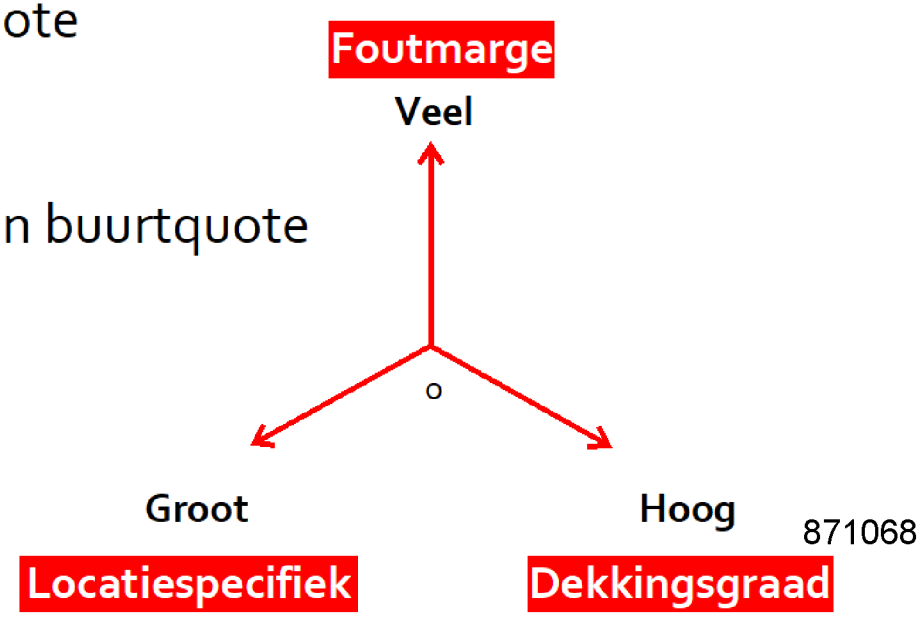
871068

2/4/2025

00391

Inhoud

- Uitwerking van de buurtstraatquote
- Voorbeelden
- De keuze voor het BT:
  - de buurtstraatquote of toch een buurtquote

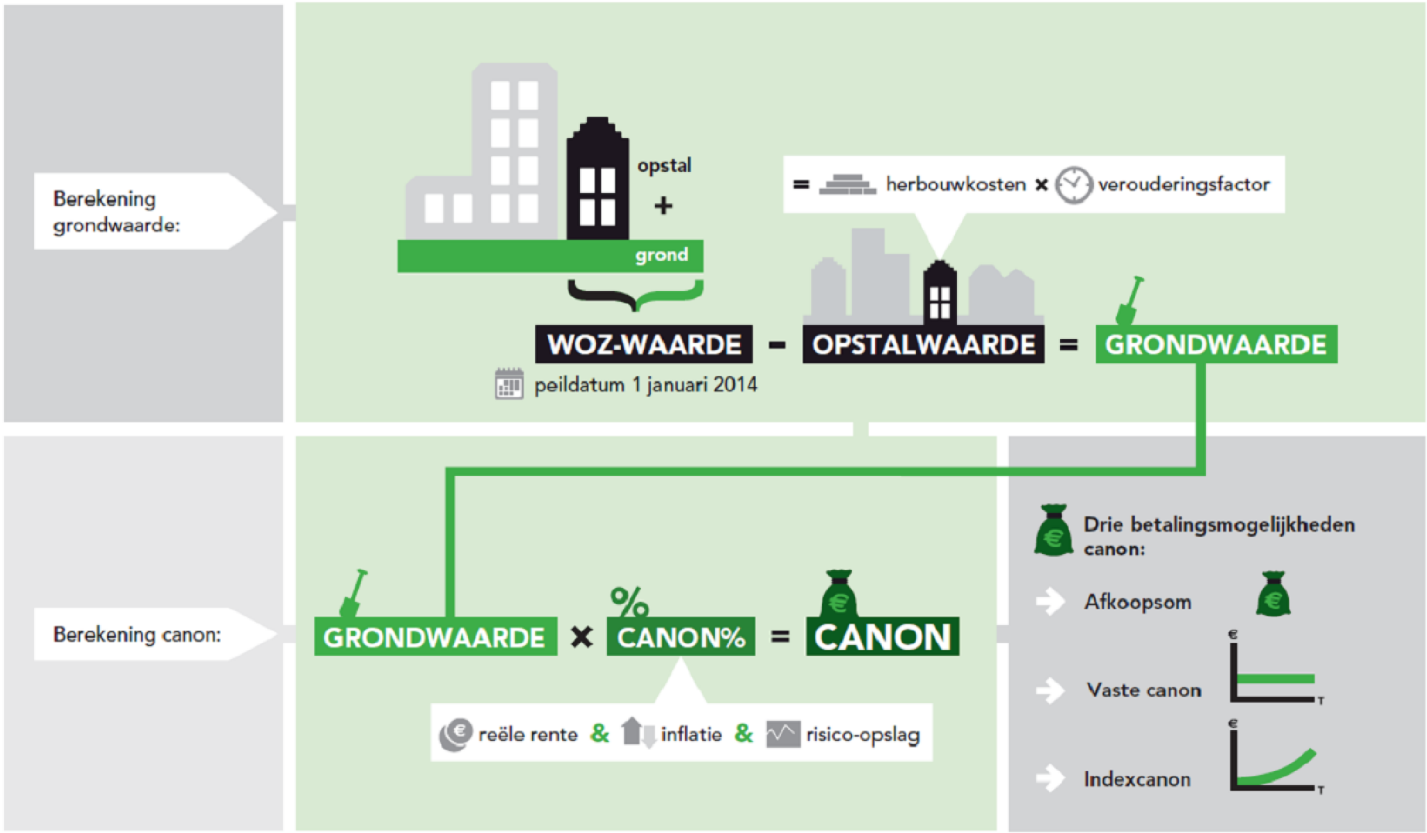


Opdracht aan GWC

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

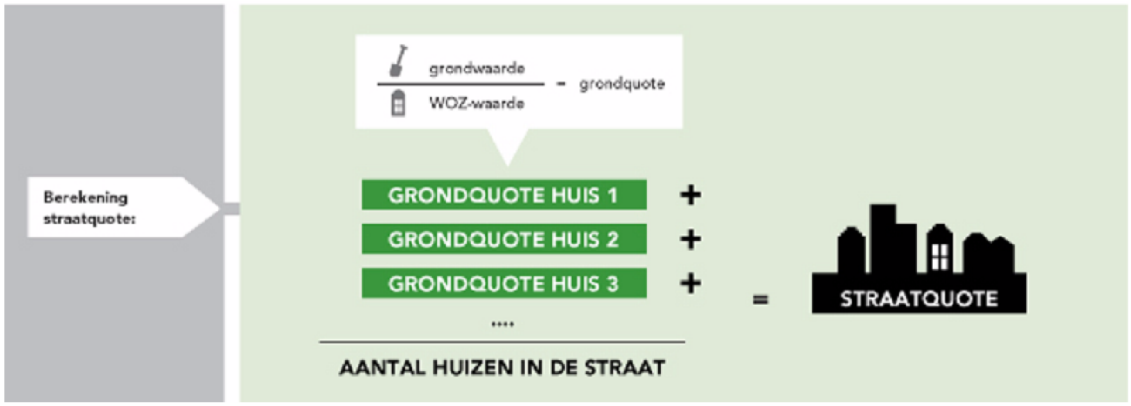
00391

GWC-methode



871068

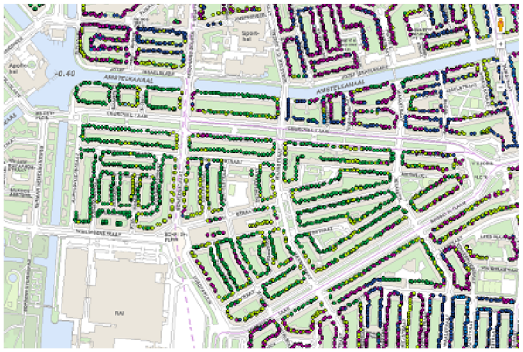
Berekening buurtstraatquote



- 3.272 BSQ's gestapelde woningen (STWO)
- 2.135 BSQ's grondgebonden woningen (EGWO)

Grondwaardeberekeningen obv WOZ

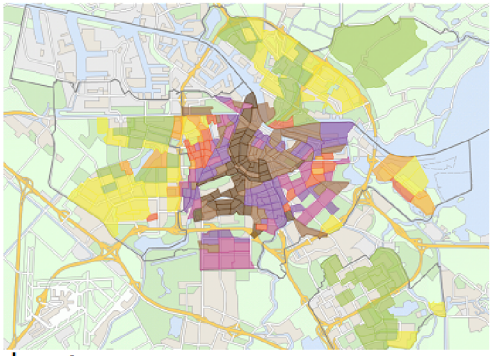
- Drie niveaus
  - Grondquote: grondwaarde / WOZ (360.000 objecten)
  - Buurtstraatquote: gemiddelde grondquote per buurtstraat
  - Buurtquote: gemiddelde grondquote per buurt (400 buurten)



individueel



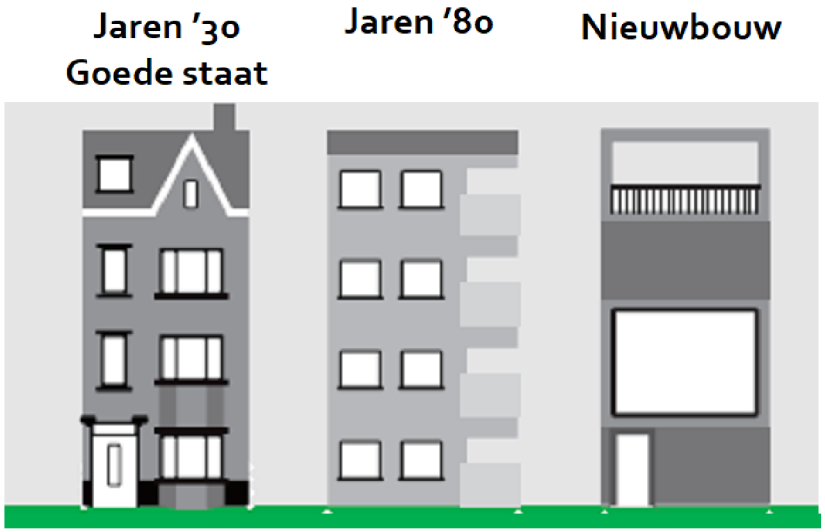
buurtstraat



buurt

Hoe werkt de BSQ (1/2)

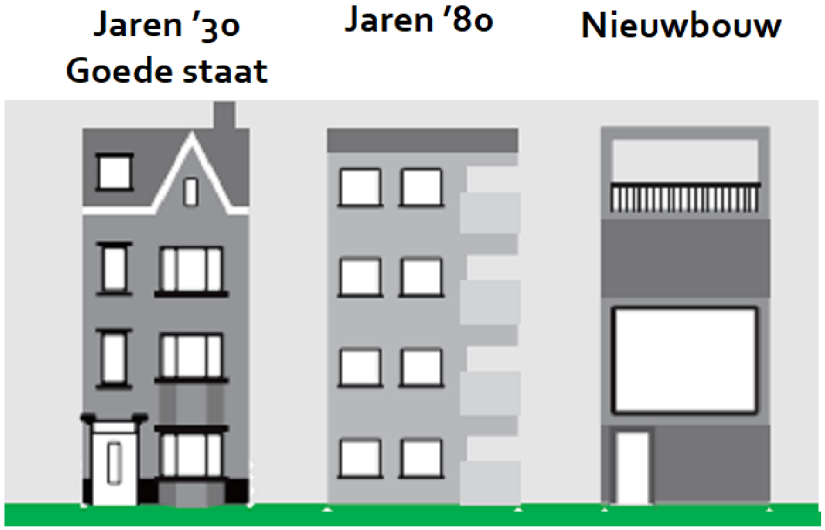
Gemiddelde grondquote 42% = BSQ



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
Grondwaarde GQ	*€ 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**

Analyse BSQ's

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

Systeem 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 grondquote (stdv > 10%)

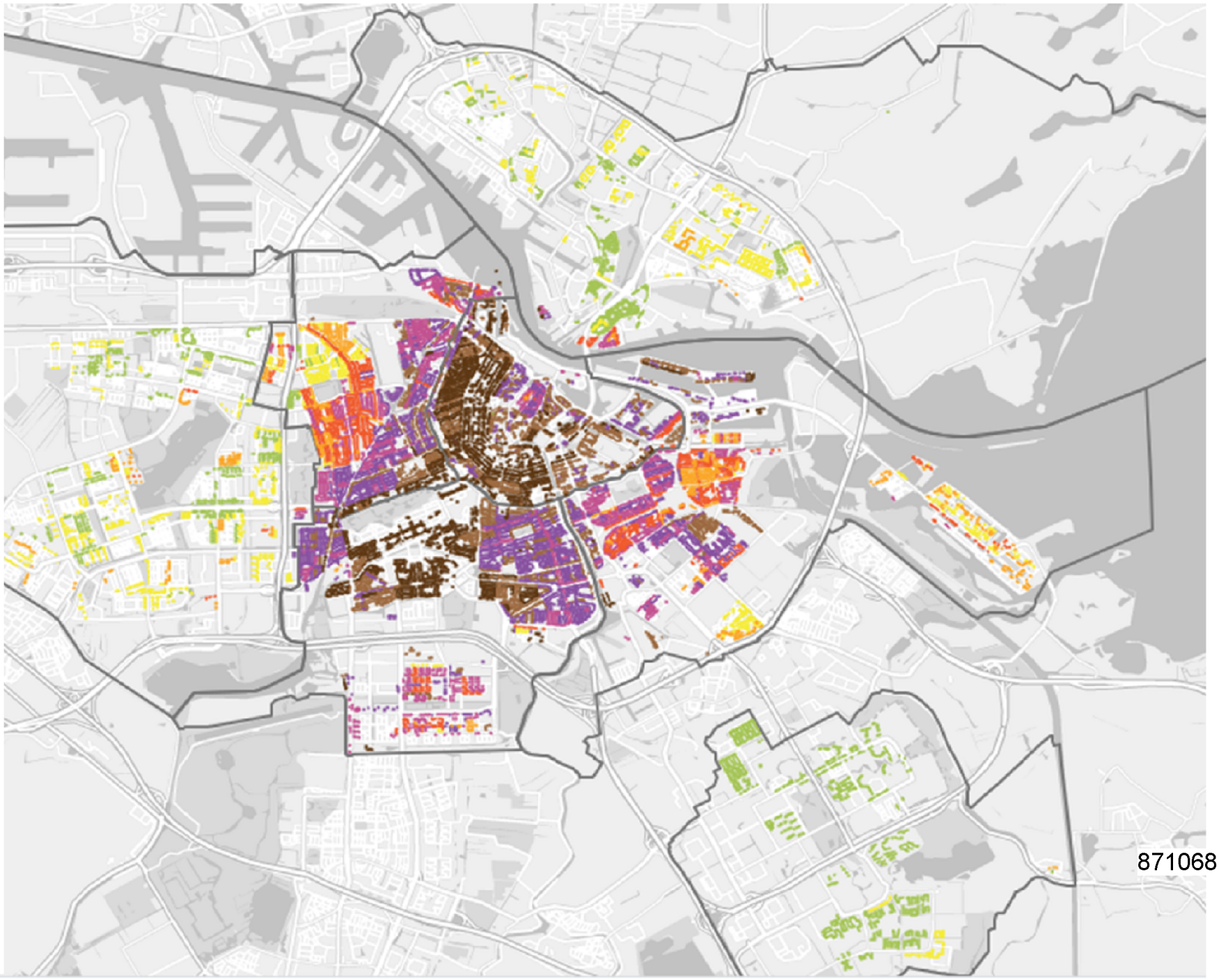
00391

De “dekking” van de BSQ

	buurtstraten		marktwoningen op		verkoopvijver	
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%
grote spreiding in grondquote	70	3%	801	3%	19	0%
dekking EGWO	469	22%	25.095	**87%**	5.893	96%

871068

00391



871068

00391

Voorbeeld: één straat, twee buurten



871068

Lootsbuurt
Jacob van Lennepkade BSQ = 43%

Borgerbuurt
Jacob van Lennepkade BSQ = 48%

00391

Voorbeeld, twee straten, één buurt



871068

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Sloterkade BSQ = 52%

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Leimuidenstraat BSQ = 45%

00391

Conclusies over de BSQ

- BSQ voor 99% van de woningen beschikbaar
- 9% is maatwerk wegens:
  - te weinig waarnemingen of;
  - grote spreiding in (onderliggende) grondquote's
- BSQ wijkt in 80% niet meer dan 3% af van buurtquote
- Verschil BSQ en BQ in 70% vd woningen >€ 60 per m²
- BSQ is model en laat verschillen zien
  - Soms verklaarbaar (locatie, locatie, locatie)
  - Soms niet verklaarbaar

871068

BSQ niet altijd dekkend

- Grote afwijkingen in een buurt niet in rekentool
  - Circa 85.000 tot 90.000 marktwoningen op erfpacht in tool
  - Dekking 75% tot 80%
  - (schatting, afhankelijk van nadere analyses)

- In overige gevallen zal maatwerk aan de orde zijn
  - Locatiekenmerken -> BSQ toepassen
  - Gebouwkenmerken -> buurtquote toepassen?

00391



Overhoeksparklaan

- BSQ 58%,
  141 marktwoningen op erfpacht
- Gemiddelde grondwaarde
  € 2.600 per m²
- € 500 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote



00391

Stadhouderskade

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





00391

Zoutkeetsgracht

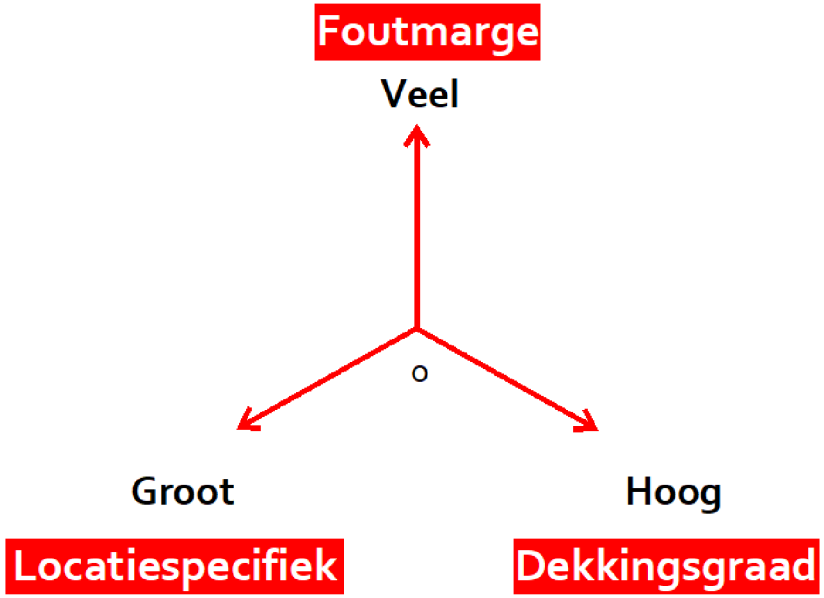
- BSQ 49%,
  32 marktwoningen op erfpacht
- Gemiddelde grondwaarde € 1.900 per m²
- € 440 hogere gemiddelde grondwaarde dan op basis van de buurtquote (37,5%)





00391

Vraag 1: BSQ of BQ?



- Uitgaan van de Buurtstraatquote of
- Uitgaan van de (minder gedetailleerde) Buurtquote

- Afwegingskader
  - Afbreukrisico (systeem krijgt maar 1 kans)
  - Raadplegen van de grondwaarde door erfpachter in tool
  - Exactheid van de schatting van de locatiewaarde
  - De kans op foutieve schattingen in de tool

871068

00391

De buurtquote t.o.v. de BSQ



871068

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Sloterkade BSQ = 52%

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Leimuidenstraat BSQ = 45%

00391

Kenmerken

- Buurtstraatquote
  - Lagere korrelgrootte, locatie specifieker
  - Buurtstraat kent meestal homogene bebouwing, BSQ betere schatting
  - Lagere dekking in rekentool
  - Risico op onverklaarbare verschillen tussen BSQ's
  - De BSQ is al gecommuniceerd
- Buurtquote
  - Minder locatiespecifiek
  - Buurt is vaak minder homogeen wat betreft bebouwing, BQ minder goede schatting
  - Hogere dekking in rekentool
  - Risico op (grotere) verschillen op buurtgrenzen

871068

Vraag 2: meer "maatwerk" bij BSQ?

- Wel de BSQ handhaven maar meer "maatwerk" (niet in tool)
  - Maximaal grondwaarde verschil
  - Max in verschil tussen laagste en hoogste BSQ in buurt
  - Relatief verschil beperken
  - Uitschieters, niet veroorzaakt door WOZ, filteren
  - Meer discussie accepteren
  - …

Vragen