05228

Gemeente
Amsterdam

# Grondprijsbeleid op basis van WOZ

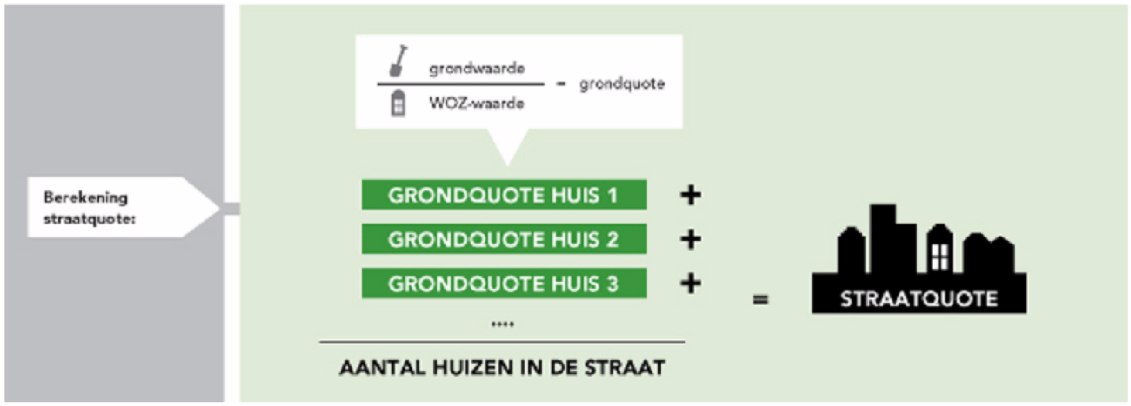
127839

9/6/2021

# Inhoud

- Uitwerking van de buurtstraatquote
- Voorbeelden
- Voorstel voor hanteren van de quote
  - de buurtstraatquote
  - als buurtstraatquote ontbreekt: buurtquote

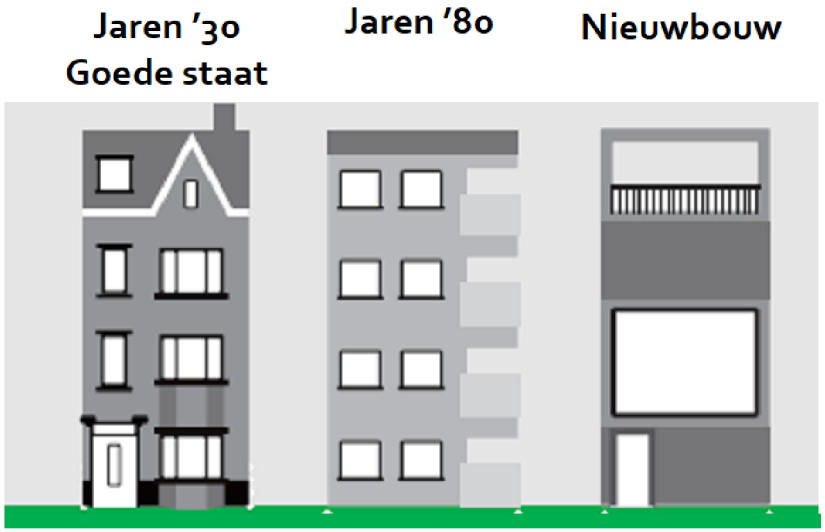
# Berekening buurtstraatquote




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

# Hoe werkt de BSQ (1/2)

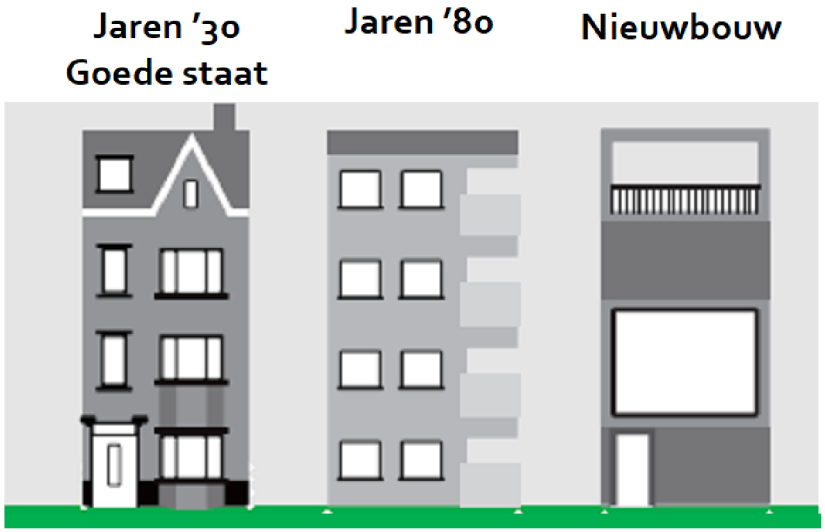
**Gemiddelde grondquote 42% = BSQ**




| 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

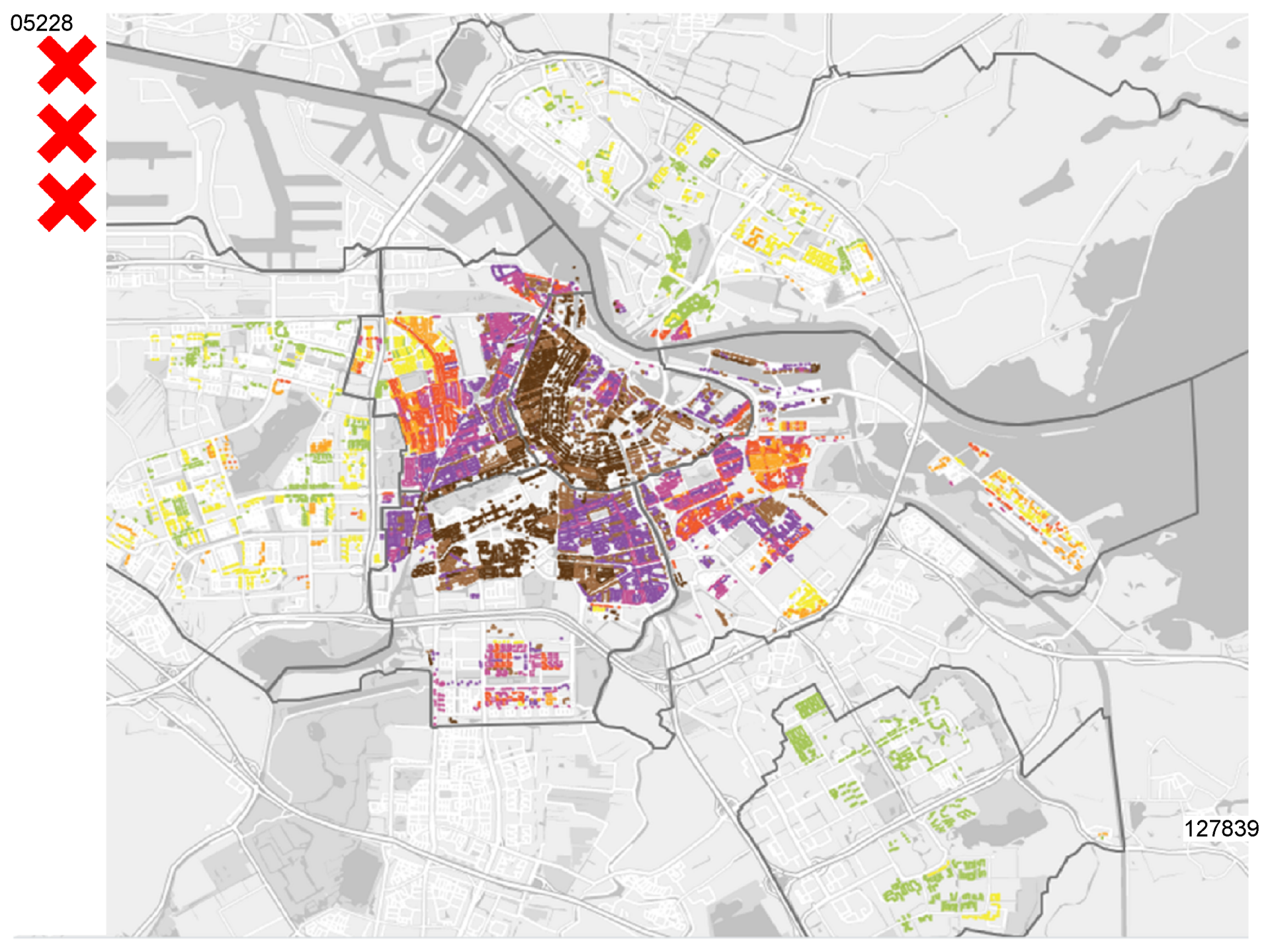
| | STWO (gestapeld) | EGWO (eengezins) | TOTAAL |
|---|---|---|---|
| Marktwoningen op erfpacht (koop en huur) | 109.322 | 28.856 | 138.178 |
| Verkoopvijver (corporatiewoningen met AB2000) | 46.688 | 6.149 | 52.837 |
| Eigen grond en overige corporatiewoningen | 203.885 | 17.232 | 221.117 |
| **TOTAAL** | **359.895** | **52.237** | **412.132** |

# 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%)

# De "dekking" van de BSQ

| | buurtstraten | | marktwoningen op erfpacht | | 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% | 174 | 3% |
| dekking EGWO | 469 | 22% | 22.095 | **77%** | 5.759 | 94% |


05228
127839

05228

# Voorbeeld: één straat, twee buurten




127839

**Lootsbuurt**
**Jacob van Lennepkade BSQ = 43%**

**Borgerbuurt**
**Jacob van Lennepkade BSQ = 48%**

05228

# Voorbeeld, twee straten, één buurt




127839

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Sloterkade BSQ = 52%

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Leimuidenstraat BSQ = 45%

# Conclusies over de BSQ

- BSQ voor 99% van de woningen beschikbaar
- BSQ wijkt in 80% niet meer dan 3% af van buurtquote
- Verschil BSQ en BQ in 70% vd woningen >€ 60 per m²
- BSQ in 20% van de gevallen niet bruikbaar
  - te weinig waarnemingen of te grote spreiding, BSQ is model en laat verschillen zien
    - Soms verklaarbaar (locatie, locatie, locatie)
    - Soms niet verklaarbaar

05228



5.1.2e

127839

05228




127839

# Advies: BSQ gecombineerd met BQ waar nodig

- Uitgaan van de Buurtstraatquote (BSQ) *en als*
- BSQ onvoldoende betrouwbaar of niet beschikbaar: Buurtquote

- Afwegingskader
  - Voor iedereen een grondwaarde in de tool
  - Recht doen aan locatiewaarde
  - Bijna geen maatwerk
  - Afbreukrisico (systeem krijgt maar 1 kans)

05228

# Vragen?



127839

05228

# De buurtquote t.o.v. de BSQ

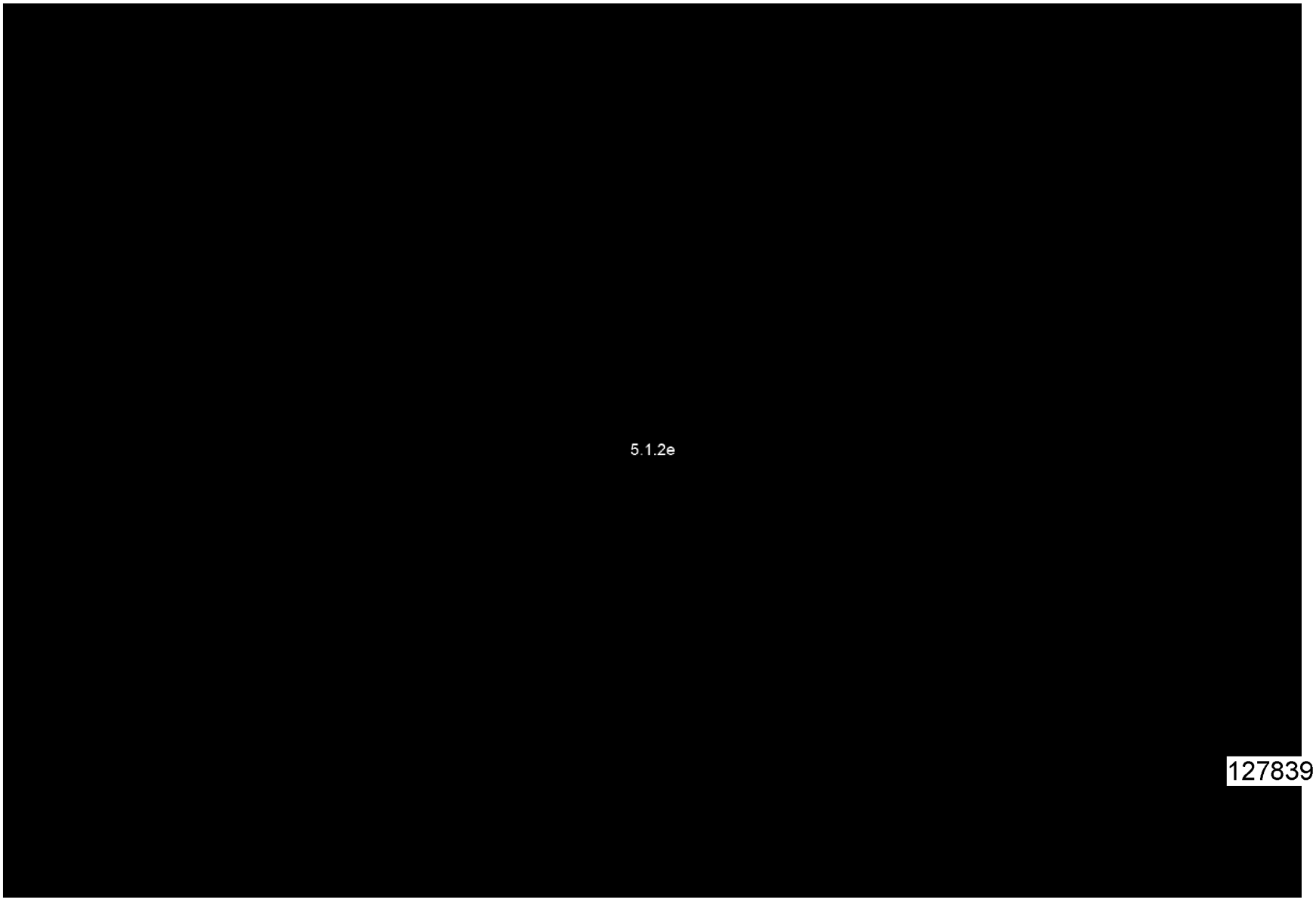



127839

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Sloterkade BSQ = 52%

Aalsmeerderwegbuurt Oost
Leimuidenstraat BSQ = 45%

05228




127839