Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling

Datum vergadering	12 juli 2016
Aangemeld door/ opsteller (naam indiener/opsteller)	5.1.2e 5.1.2e (graag 5.1.2e 5.1.2e en mij uitnodigen)
Onderwerp	Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten op basis van de WOZ en buurtstraatquote
Meegestuurde stukken	Ter plekke wordt een presentatie gegeven.
Status (keuze uit besluitvorming, bespreking of ter informatie)	Ter bespreking en ter besluitvorming
Korte toelichting	Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie geadviseerd de WOZ te gebruiken om de grondwaarde te gaan bepalen. Sindsdien zijn we bezig met het systeem te ontwerpen en te bouwen. Op 11 november 2015 is aan het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel (BT VES) gevraagd een keuze te maken de grondwaarde per object te berekenen, op basis van een gemiddelde quote in een buurtstraat (BSQ) of op basis van een gemiddelde quote in een buurt (BQ). Het BT VES heeft toen zijn voorkeur uitgesproken voor de BSQ. Het databestand is daarna opnieuw opgebouwd, er zijn naar aanleiding van verschillende analyse sessies aanpassingen gedaan aan de input en de BSQ is op kaart gezet. De kaarten zijn op internet te raadplegen: http://maps.amsterdam.nl/vesquote/ http://maps.amsterdam.nl/vesgrondwaarde 5.2 Op de meeste plekken in de stad werkt de BSQ zo dat de mooiste plekken in de buurt een hogere BSQ hebben dan de mindere plekken in de buurt. Dat betekent dat bij een gelijke WOZ, de mooiste plekken een hogere grondwaarde krijgen. Echter, niet altijd lijkt de BSQ een logisch resultaat te geven. Soms is de BSQ hoger dan van vergelijkbare locaties in de buurt en kan vanuit de locatie een hogere BSQ niet direct worden verklaard. Aan de hand van de kenmerken in de database is niet direct zichtbaar of het verschil verklaarbaar is vanuit de locatie (en dus de grondwaarde) of niet. Alleen door de situatie op de kaart te bekijken en eventueel de achterliggende berekening is te bepalen of het verschil in BSQ komt door de locatie of door data die modelmatig zijn toegevoegd aan de WOZ data. Het overall beeld ziet er als volgt uit: In totaal zijn er 3181 buurstraten. Daarvan is 85% redelijk betrouwbaar en kan de grondwaarde modelmatig worden bepaald. Van de overige 15% (15.000 gestapelde marktwoningen op erfpacht, 600 buurtstraten) is er voor nagenoeg alle woningen wel een BSQ maar is deze op (relatief) weinig waarnemingen gebaseerd of wijkt de BSQ veel af van de buurtquote. Dat betekent dat deze woningen in de 600 buurtstraten de

	berekende quote moet worden bekeken en zo nodig op basis van een oordeel van een adviseur met maatwerk moet worden aangepast. De bewoners in deze buurtstraten krijgen dan geen automatisch inzicht / canonberekening in de rekentool voorerfpacht op basis van buurtstraatquote. Als wordt uitgegaan van een buurtquote kan voor iets meer woningen de erfpacht modelmatig, dus zonder maatwerk, worden berekend. In dat geval kan er voor circa 95% van de marktwoningen op erfpacht een buurtquote worden toegepast. Dat is dan inclusief pluriforme buurten. Daar wordt dan een quote gebruikt ondanks de (grote) locatieverschillen (bijvoorbeeld ligging aan het park of water).. Tijdens de MT vergadering zal aan de hand van een presentatie meer inzicht worden gegeven in de uitwerking van de buurstraatquote en de buurtquote en worden de voor- en nadelen van beide systemen toegelicht. De afweging die moet worden gemaakt is er een tussen de exactheid van het bepalen van de grondwaarde, welke foutmarge daarbij acceptabel is en voor hoeveel woningen de quote puur modelmatig (de dekking) bepaald moet kunnen worden. Aankomende donderdag zal het BT VES ook geïnformeerd worden over de BSQ en de keuze tussen de BSQ en de BQ te maken.
Gevraagde besluiten (indien ter besluitvorming)	Het MT wordt gevraagd deze notitie te bespreken en te besluiten wat het advies aan het BT VES is.
Financiële consequenties (incidentele of structurele kosten en dekking: akkoord F&F vereist)	De totale grondwaarde zal met de BSQ hoger uitkomen dan met de BQ. Op buurtniveau vindt er bij het toepassen van de BQ een `herverdeling ` plaats tussen de goede en slechte locaties in de buurt.
Wijze van voorbereiding (noodzakelijke interne of externe afstemming)	De BSQ is voorbereid in een analysegroepje bestaande uit vastgoedadviseurs en de resultaten zijn besproken met het team VES en een afvaardiging van R&A.
Inhoud advies van de betrokken afdelingen (indien van toepassing)	Er is nog geen eenduidig advies. Aan de BSQ en de BQ zitten voor en nadelen.
Communicatie (wat is vereist intern/extern)	
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.