01198

To: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]

From: [redacted]

Sent: Thur 2/9/2017 10:05:41 AM

Subject: hulpantwoorden bij vragen van insprekers

Received: Thur 2/9/2017 10:05:43 AM

In het kader van efficiëntie heb ik hier wat "standaard" antwoorden op vragen van insprekers, die jullie wellicht customized kunnen gebruiken.

Hoe is mijn BSQ berekend?

De wijze waarop de buurtstraatquotes in Amsterdam bepaald zijn staat beschreven in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten", die in het college van B&W op 20 december is behandeld en ter informatie is vrijgegeven bij de inspraak over de Overstapregeling. De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is per bouwtype berekend door een externe bouwkostenadviseur. Dit staat eveneens nader toegelicht in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestande rechten". De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien:

- het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn;
- de kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².

De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

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

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als:

- de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraatmeer dan € 150 lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ-waardein de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraatis meer dan € 150 per m² hoger dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan bovenstaande criteria, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. Voor elke buurt is naast de buurtstraatquote ook een buurtquote berekend.

Tenslotte is nog bepaald dat de buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote. Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote begrensd, afhankelijk van of de buurtstraatquote meer dan 5% naar onder of naar boven afwijkt. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen zijn namelijk moeilijk te verklaren in een buurt omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt.

Waarom is mijn exacte BSQ nog niet bekend?

U heeft aangegeven dat uit de rekentool is gebleken dat de buurstraatquote tussen xx% en xx% ligt. Amsterdam kent 5000 buurtstraten waarvoor op bovengenoemde wijze de bandbreedte is bepaald waarin de buurstraatquotes zal vallen. Alle buurtstraatquotes worden momenteel geanalyseerd op onder meer consistentie. Bij de besluitvorming over het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten zal de lijst met exacte buurtstraatquotes openbaar worden gemaakt.

Hoe is mijn opstalwaarde bepaald?

In de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten", die in het college van B&W op 20 december is behandeld en ter informatie is vrijgegeven bij de inspraak over de Overstapregeling, staat in hoofdstuk 3 beschreven op welke wijze de gemeente de opstalwaarden heeft bepaald. Kort samengevat komt het er op neer dat de ramingen voor verschillende bouwtypes gedaan zijn door een extern bouwkostenbureau. Hierbij is uitgegaan van hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies voor de diverse bouwtypologieën. In dit hoofdstuk staat aangegeven van welke inrichting en kwaliteitsniveau is uitgegaan bij de bepaling van de opstalwaarde, dat rekening is gehouden met de grootte van de woning, de locatie, de WOZ-waarde en dat de bijkomende kosten zijn meegenomen. De gemeente acht het mogelijk om woningen te herbouwen voor deze gehanteerde opstalwaarden.

474910