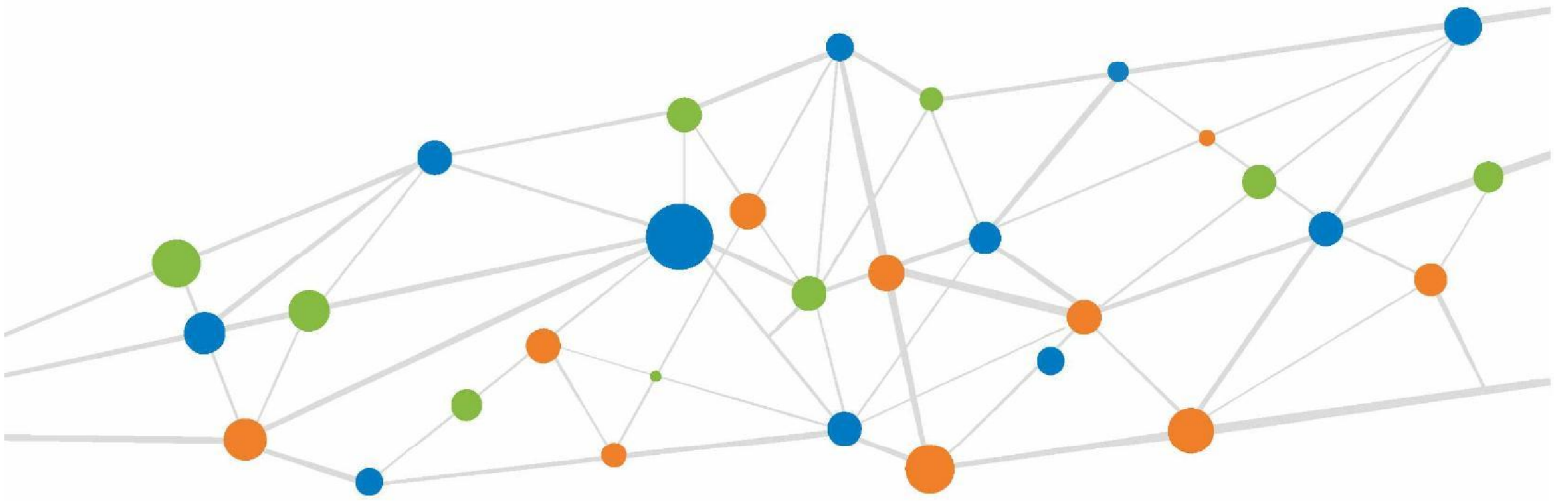
Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten

Prof. dr. (10)(2e) en
Msc (10)(2e)

30-11-2016



ORTEC FINANCE

1. Inleiding

Grond en Ontwikkeling (GO) van de gemeente Amsterdam heeft Ortec Finance gevraagd de verouderingsfactor van de opstal af te leiden als functie van de hoogte van de herbouwkosten. De aanleiding voor dit verzoek is gelegen in het feit dat GO voor woningen in Amsterdam gemiddeld met veel hogere herbouwkosten heeft gerekend dan Ortec Finance in haar rapport voor de Grondwaarde commissie (GWC).[1]

In dit rapport laten we zien wat de gevolgen zijn voor de verouderingsfactor als we de herbouwkosten laten stijgen t.o.v. de aannames in het GWC rapport. Er wordt dus met exact dezelfde gegevens en hetzelfde model gerekend als in het GWC rapport. Het enige verschil is dat de herbouwkosten variëren.

2. Resultaten

Tabel 1 en Figuur 1 bevat de resultaten voor de verouderingsfactor (voor woningen met gemiddeld onderhoud) als de herbouwkosten variëren. De kolom GWC geeft de uitkomsten zoals in het rapport voor de GWC, met als enig verschil dat de peildatum voor het berekenen van de ouderdom 2014 in plaats van 2013 is.

Duidelijk is dat het effect van veroudering toeneemt naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat. De reden hiervoor is dat een kleiner deel van de variatie in verkoopcijfers is toe te schrijven aan de locatie. De overige variabelen die de variatie in verkoopcijfers kunnen opvangen (bij gegeven herbouwkosten) zijn dan de ouderdom, bouwjaar en staat van onderhoud. En daarom is de impact van deze variabelen groter geworden.

De enige uitzondering op de regel dat het effect van de verouderingsfactor toeneemt als de herbouwkosten toenemen, is de opslag van de herbouwkosten met 20%. De reden hiervoor is de volgende. In het model voor de GWC is een parameter opgenomen die aangeeft of de bouwkosten proportioneel zijn met het woonoppervlak. Deze coëfficiënt bedraagt 1.044 (iets meer dan proportioneel). Bij de opslagen van de herbouwkosten zijn we uitgegaan van proportionaliteit van bouwkosten met woonoppervlak. Dit sluit meer aan bij de methodiek zoals die door GO wordt gehanteerd. De aanname van proportionaliteit zorgt ervoor dat de verouderingsfactor enigszins wordt aangepast. Met andere woorden, als we bij de nuloptie uit zouden gaan van proportionaliteit, dan zou het effect van de verouderingsfactor iets kleiner worden (de blauwe lijn zou in Figuur 1 boven de groene lijn liggen).

Overigens neemt de verklaringskracht van het model iets af als de herbouwkosten stijgen, van 0.870 in het oorspronkelijke model tot 0.857 bij een verhoging van 90%. Daarnaast neemt ook de grondquote (grondwaarde ten opzichte van de totale waarde) af.

3. Conclusie

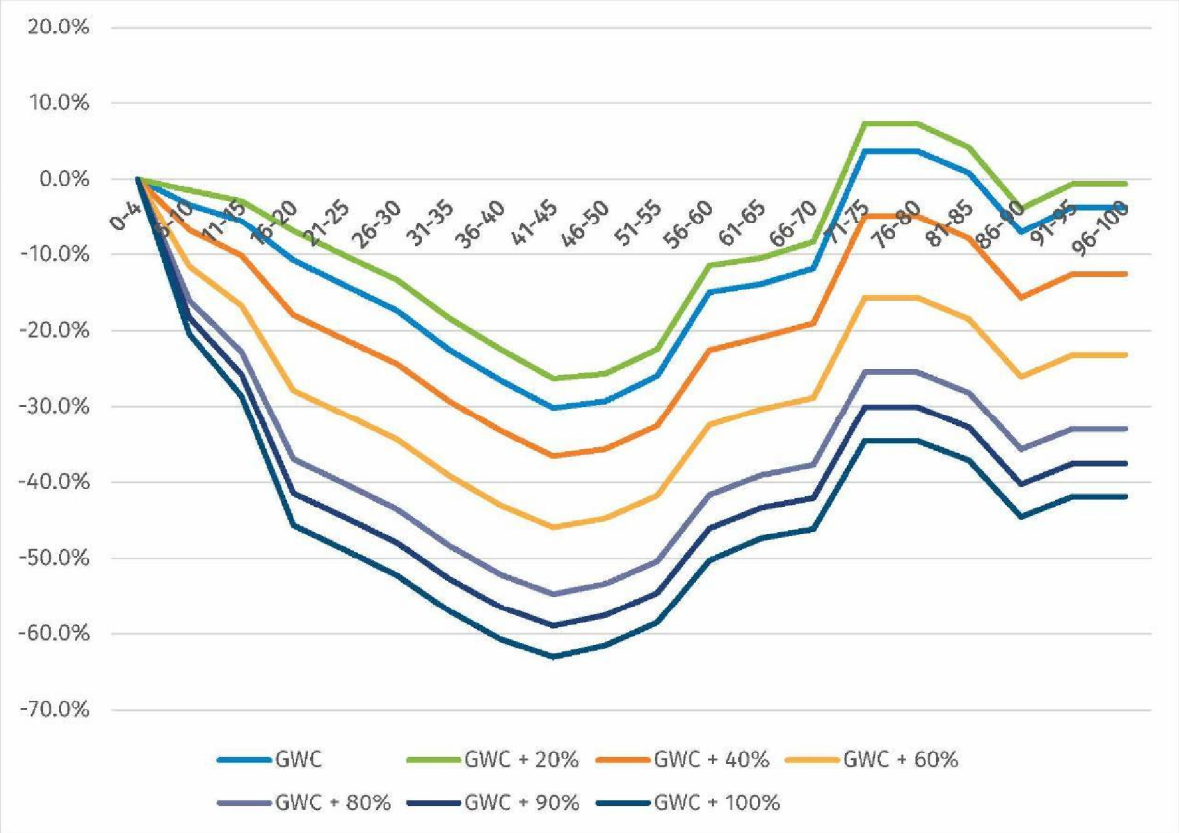
Als OGA met gemiddeld 90% hogere herbouwkosten rekent dan Ortec Finance in haar rapport voor de GWC dan adviseren wij het gebruik van de verouderingsfactor zoals in kolom GWC+90%.

---

[1] Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond, 26 mei 2015, Ortec Finance, Prof. dr. (10)(2e) en (10)(2e)

	Verouderingsfactor voor opslagen van de herbouwkosten						
Leeftijd	GWC	GWC + 20%	GWC + 40%	GWC + 60%	GWC + 80%	GWC + 90%	GWC + 100%
0-4	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
5-10	-3.4%	-1.5%	-6.8%	-11.6%	-16.1%	-18.3%	-20.5%
11-15	-5.5%	-2.9%	-10.2%	-16.7%	-22.9%	-25.8%	-28.7%
16-20	-10.8%	-6.9%	-18.0%	-27.9%	-37.0%	-41.5%	-45.7%
21-25	-14.1%	-10.2%	-21.2%	-31.1%	-40.2%	-44.7%	-49.0%
26-30	-17.4%	-13.4%	-24.4%	-34.4%	-43.6%	-48.0%	-52.3%
31-35	-22.5%	-18.4%	-29.3%	-39.2%	-48.4%	-52.7%	-57.0%
36-40	-26.6%	-22.5%	-33.3%	-43.1%	-52.2%	-56.5%	-60.8%
41-45	-30.2%	-26.3%	-36.6%	-46.0%	-54.7%	-59.0%	-63.1%
46-50	-29.3%	-25.7%	-35.7%	-44.8%	-53.4%	-57.6%	-61.6%
51-55	-26.0%	-22.5%	-32.6%	-41.8%	-50.4%	-54.6%	-58.5%
56-60	-15.0%	-11.5%	-22.6%	-32.5%	-41.7%	-46.1%	-50.3%
61-65	-13.9%	-10.5%	-20.9%	-30.4%	-39.1%	-43.4%	-47.4%
66-70	-11.9%	-8.4%	-19.1%	-28.8%	-37.7%	-42.1%	-46.2%
71-75	3.7%	7.3%	-4.9%	-15.7%	-25.5%	-30.1%	-34.6%
76-80	3.7%	7.3%	-4.9%	-15.7%	-25.5%	-30.1%	-34.6%
81-85	0.8%	4.1%	-7.9%	-18.5%	-28.2%	-32.8%	-37.2%
86-90	-7.1%	-3.9%	-15.7%	-26.1%	-35.7%	-40.3%	-44.6%
91-95	-3.7%	-0.6%	-12.6%	-23.2%	-33.0%	-37.6%	-41.9%
96-100	-3.7%	-0.6%	-12.6%	-23.2%	-33.0%	-37.6%	-41.9%

Tabel 1 Verouderingsfactor voor verschillende opslagen van de herbouwkosten.



Figuur 1 Verouderingsfactor voor verschillende opslagen van de herbouwkosten.

Rotterdam

Ortec Finance bv
Boompjes (10)(2e)
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +[redacted]

Amsterdam

Ortec Finance bv
Naritaweg(10)(2e)
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +[redacted]

London

Ortec Finance Ltd.
Suite 9.10, City Tower
(10)(2e) Basinghall Street
London, EC2V 5DE
United Kingdom
Tel. +(10)(2e)

Pfäffikon

Ortec Finance AG
Poststrass(10)(2e
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 [redacted]

Toronto

Ortec Finance Canada Inc.
(10)(2e) University Ave. #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. (10)(2e)

www.ortec-finance.com