Memo grondwaardebepaling voortdurend en eeuwigdurend stelsel

Door: 5.1.2e
Datum: 14-04-2017

In onze doorrekeningen verschilt de gehanteerde grondwaarde tussen het voortdurende stelsel (gebaseerd op huidige grondwaardesystematiek) en het eeuwigdurende stelsel (GWC plus correcties). Hieronder zijn de verschillen in grondwaarde nader toegelicht. De analyse is gedaan op basis van de 118.952 volledige datasets die ook in de doorrekening zijn meegenomen.

Tabel: Opbouw grondwaarde van een gemiddelde woning in het rekenmodel

Bedragen in euro / woning	Huidige berekening	Aangepaste berekening	Aangepast tov huidig
Gemiddelde marktwaarde grond + opstal	276.486 euro (o.b.v. transacties)	227.188 euro (o.b.v. WOZ-waarden)	
Gemiddelde opstalwaarde ((her)bouwkosten)	195.557 euro	172.065 euro herbouw	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2017	**80.928 euro**	**55.123 euro**	**-32%**
Effect ontwikkeling marktwaarde t/m 2020	+84.915 euro (+30,7%)	+142.962 euro (+62,9%)	
Ontwikkeling herbouwkosten t/m 2020	-15.459 euro (+7,9%)	-13.468 euro (+7,8%)	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2020	**150.384 euro (+86%)**	**184.617 euro (+235%)**	**+23%**
Depreciatie / Korting	-25% (-37.596 euro)	-10% (-18.462 euro) -25% (-41.539 euro)	
Grondwaarde 2020 na correcties	**112.788 euro**	**124.616 euro**	**+10%**
Calculatie-effecten van grondwaarde naar effect op NCW			**-2%**
Effect Grondwaarde op NCW			**+8%**

Het verschil in grondwaarde 2020 is niet hetzelfde als het verschil in opbrengsten voor de gemeente (NCW). Doordat de gemeente een 10% hogere grondwaarde hanteert krijgt de gemeente de komende 100 jaar 8% hogere opbrengsten. Toelichting op de belangrijkste calculatie-effecten van grondwaarde naar effect op NCW:

- Belangrijkste effect: nieuwe grondwaarde gaat niet nu in maar bij CHET. Tot aan CHET zijn opbrengsten gelijk. Het effect van een andere grondwaarde is daarom nooit de volledige 10% maar altijd lager. Bij rechten met verlengde tijdvak is dit nog sterker het geval omdat de nieuwe grondwaarde pas na verlengde CHET gaat gelden.
- Enkele overige effecten:
    - 10% is een gemiddelde, in de praktijk wijken huizen af van het gemiddelde. Dit heeft invloed op de uitkomsten (mede ook door het bestaan van een minimale en maximale grondwaarde).
    - De modelperiode van 100 jaar leidt tot iets andere uitkomsten dan bij een eeuwigdurende vergelijking (hierdoor komt er nooit exact op 10% uit, alleen door alle verschillende tijdvakken is het lastig te zeggen of dit een positief of negatief effect heeft).
    - De hoogte van grondwaarde heeft invloed op het ingroeipad (wat een systeem-verschil is en niet een grondwaardeveschil, maar er zit een afhankelijkheid). Effect is naar verwachting klein.