02577

Gemeente
Amsterdam

Stand van zaken berekening grondwaarden

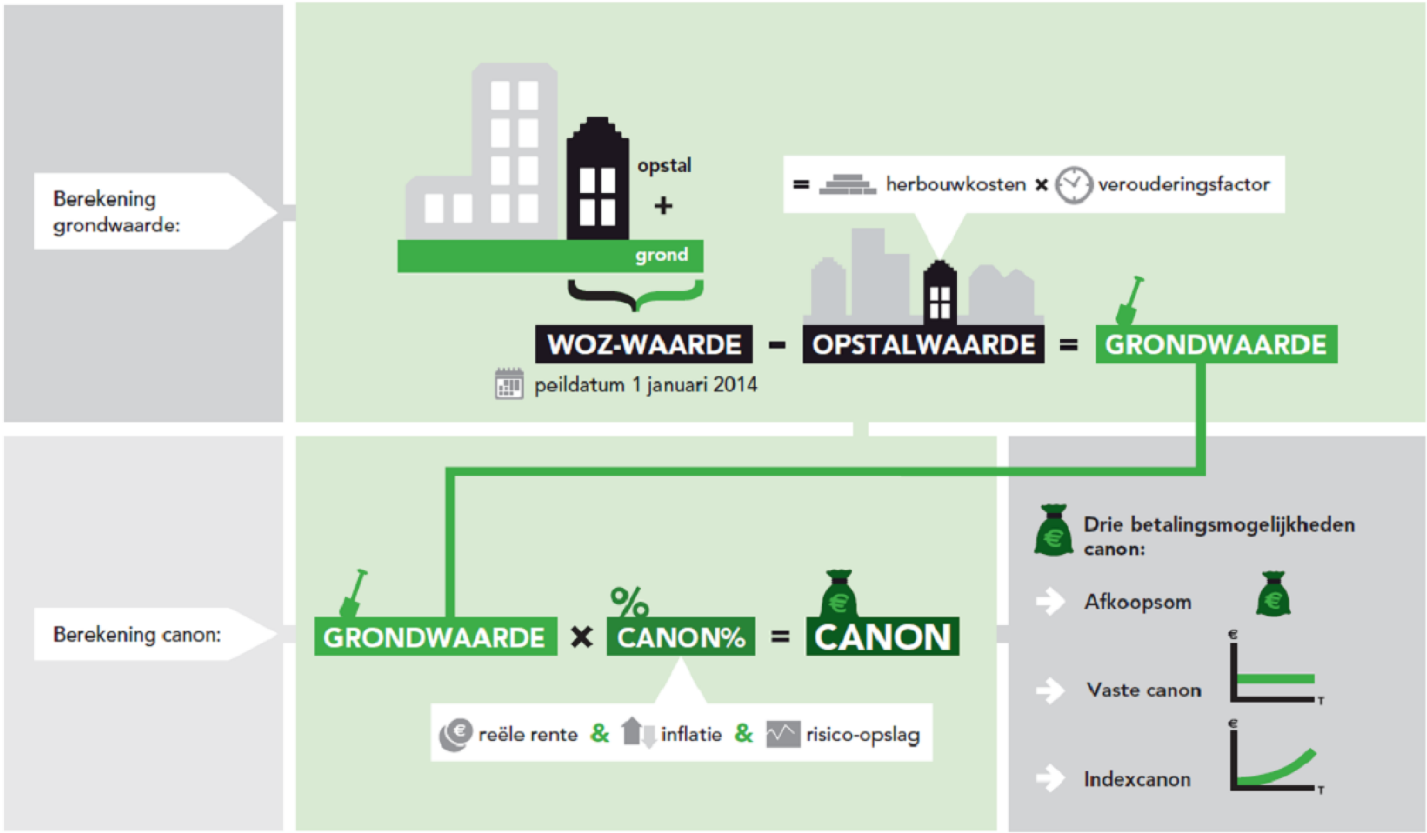
Bestuurlijk team
11 november 2015

10891

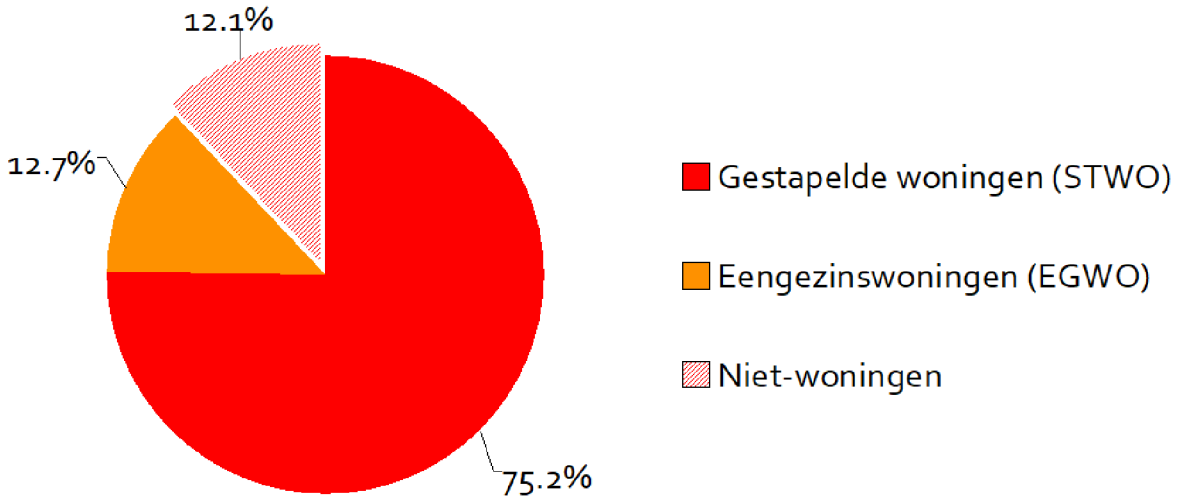
Stappen

- Stap 1: grondwaarden berekenen conform advies GWC
- Stap 2: grondwaarden testen op consistentie
- Stap 3: grondwaarden afzetten tegen grondprijzen huidige systeem
- Stap 4: wijze van overstap in beeld brengen
- Stap 5: financiële consequenties nieuwe systeem doorrekenen

Stap 1: GWC-methode

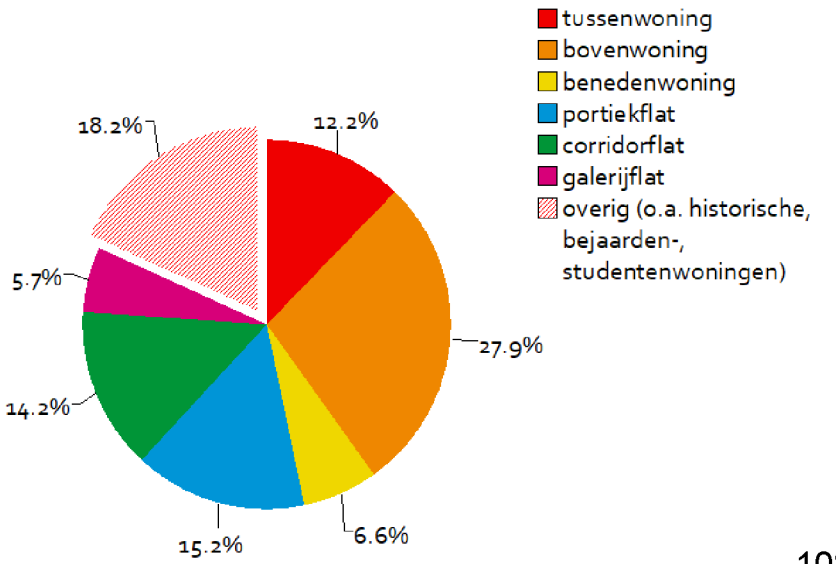


WOZ-bestand

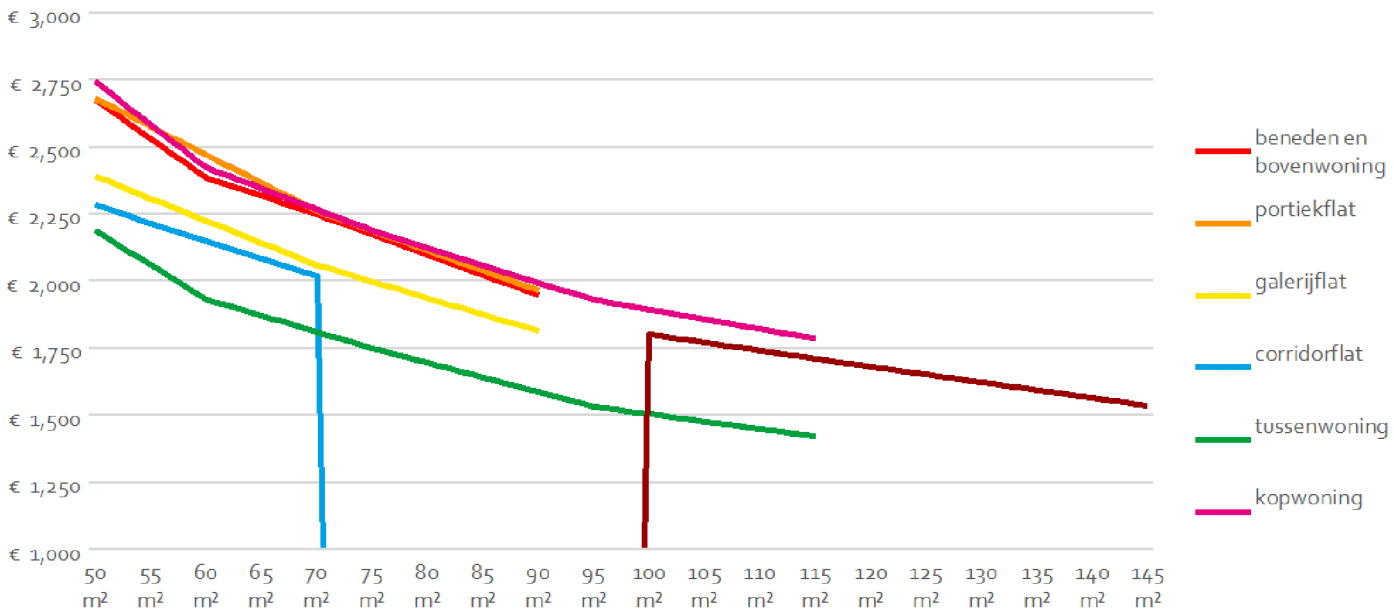

12.1%
12.7%
75.2%
Gestapelde woningen (STWO)
Eengezinswoningen (EGWO)
Niet-woningen

WOZ: onderverdeling naar referenties

- Bouwkostenbureau heeft herbouwwaarde meest voorkomende referenties berekend
- Herbouwwaarde niet bruikbaar voor woningen:
  - kleiner dan 50 m²
  - groter dan 115 m²

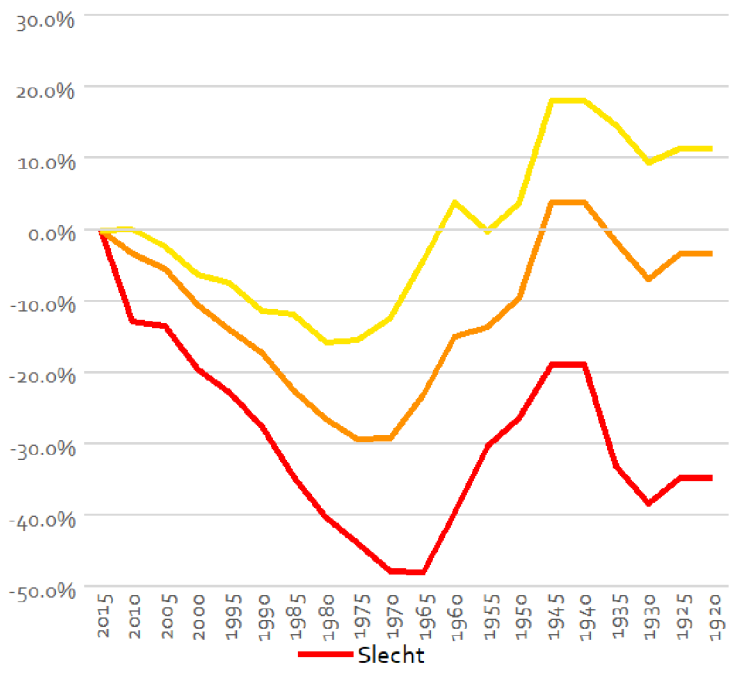


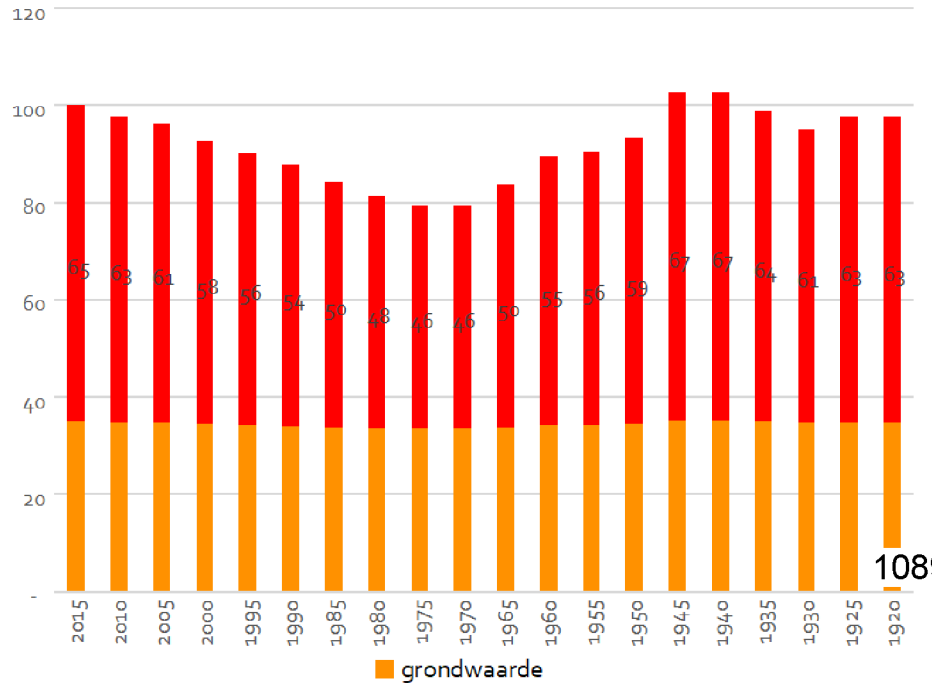
Herbouwwaarde per m² per referentie



02577

Verouderingsfactor





10891

02577

Berekeningen vanuit WOZ-bestand

TAXATIE	-	opstalwaarde * HINH	=	grondwaarde totaal	:	HINH	=	**grondwaarde per m²**

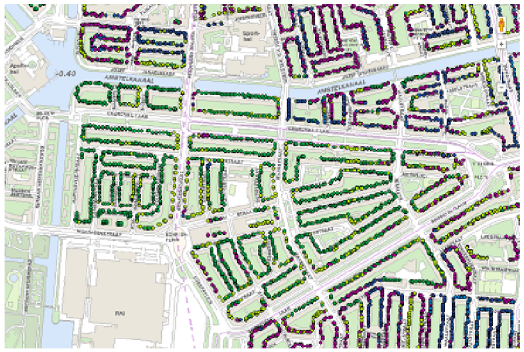
- TAXATIE: taxatiewaarde van het totale object, inclusief deelobjecten
- HINH: oppervlakte van het object
- BOUWJAAR: bouwjaar van het object
- STAAT VAN ONDERHOUD: staat van onderhoud van het object
- SOC: gebruikscode voor het hoofdgebruik
- DEELSOC: gebruikscode voor deelobjecten

10891

Aggregatieniveau berekeningen

Grondwaarden zijn op drie aggregatieniveau berekend:

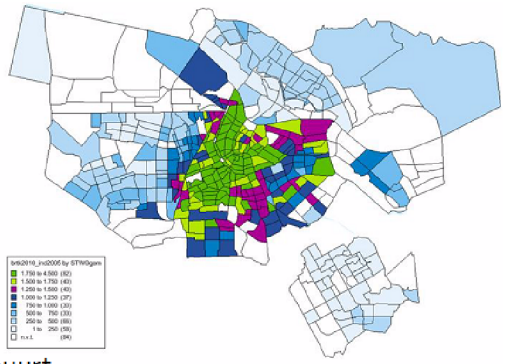
- Individueel: grondwaarde per woning (260.000 objecten)
- Buurtstraat: gemiddelde grondquote per buurtstraat
- Buurtquote: gemiddelde grondquote per buurt



individueel

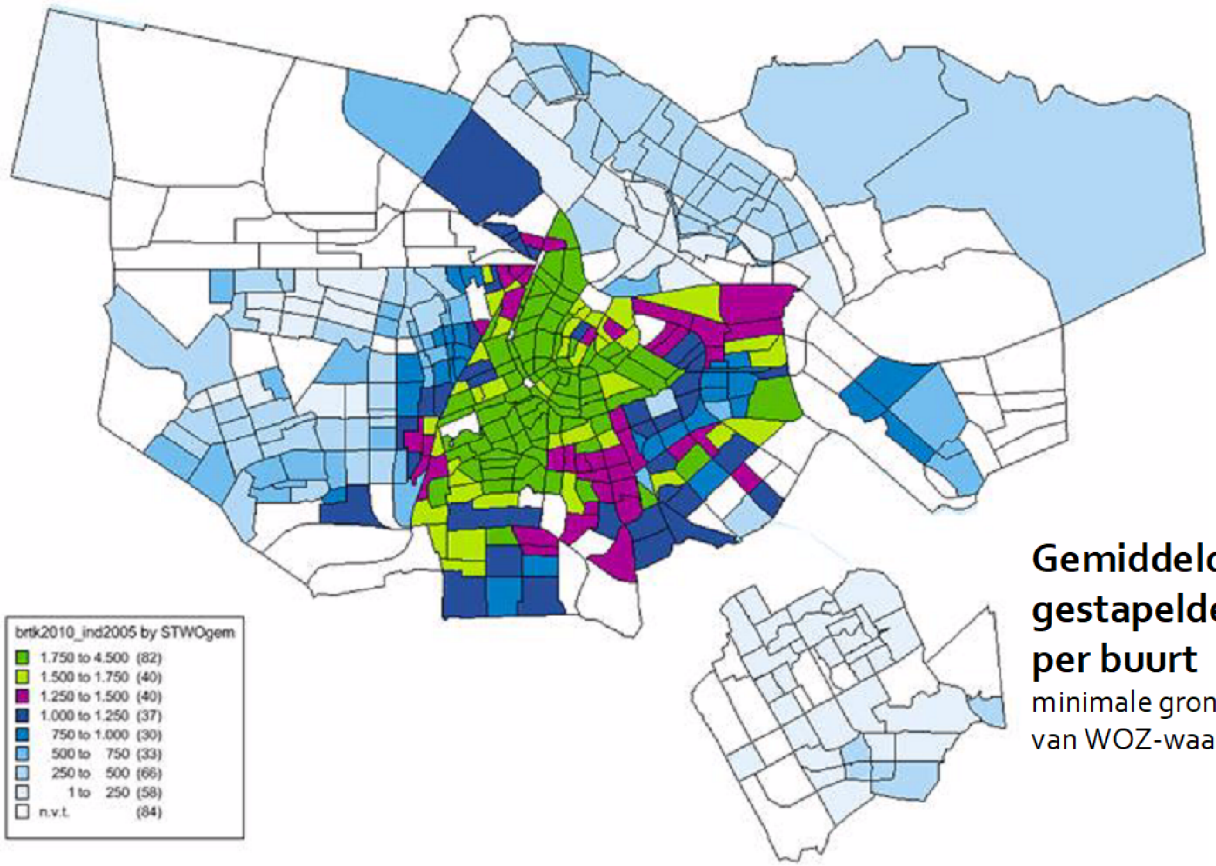


buurtstraat



buurt

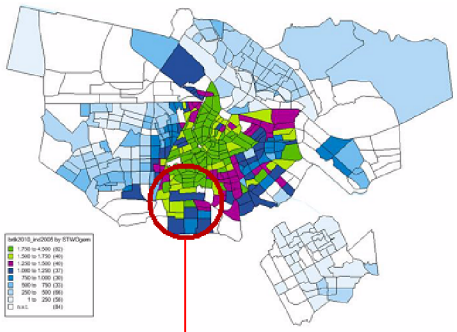
Stap 2: Toetsen grondwaarden op con



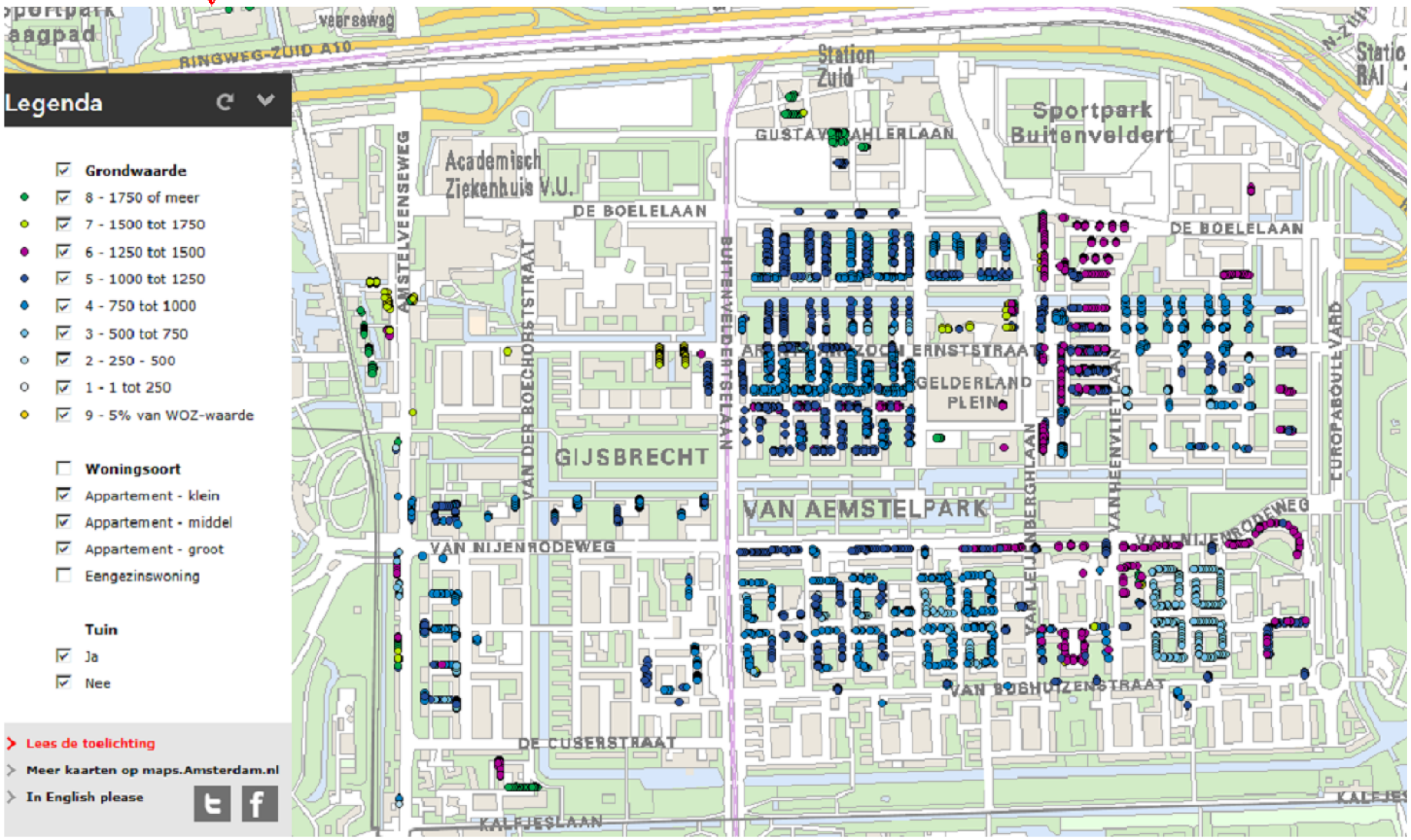
Gemiddelde grondwaarde gestapelde woningen per buurt

minimale grondwaarde object is € 10891 van WOZ-waarde

02577



Gem grondwaarde per buurt ingezoomd



10891

02577

Ingezoomd op microniveau

Gem. grondwaarde
€ 1300 tot € 1340

Gem. grondwaarde
€ 1880 tot € 2660





10891

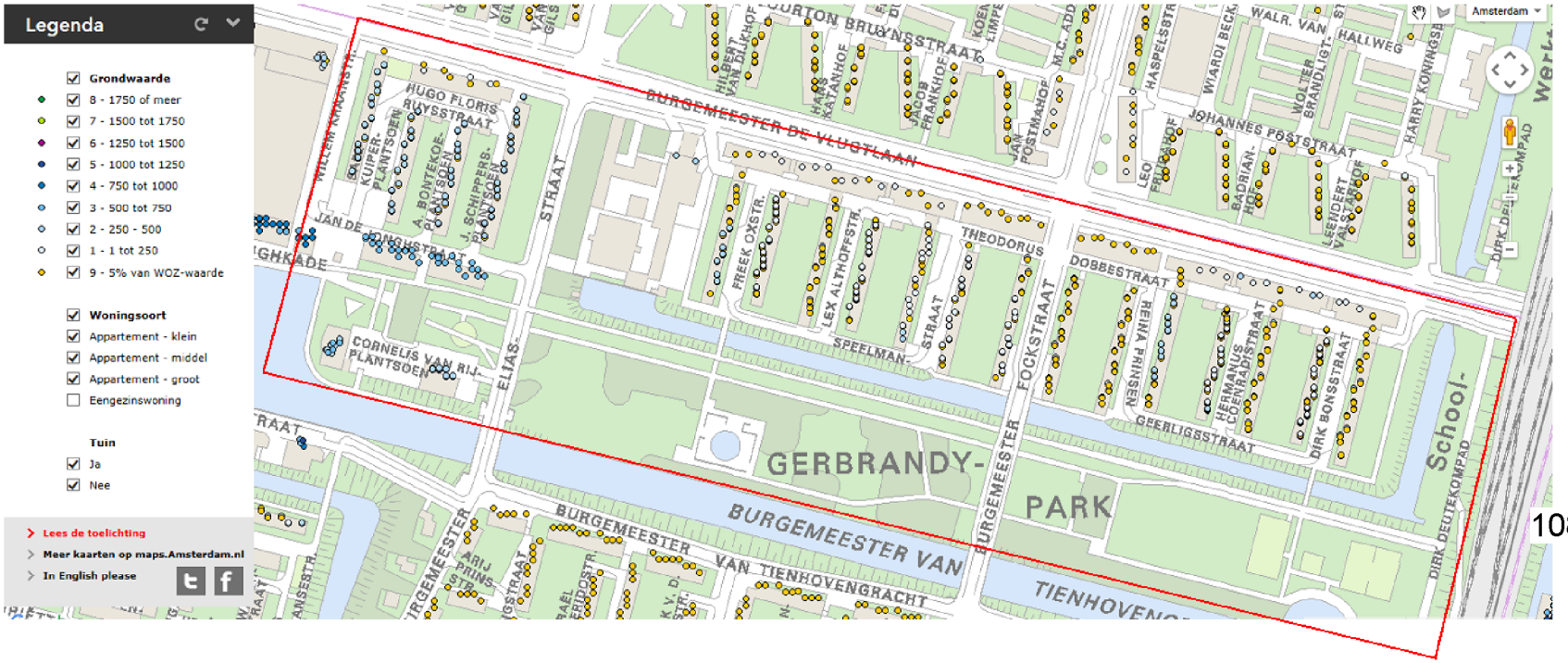
Toetsen consistentie binnen een buurt

STWO: afwijkingen in een buurt t.o.v. gemiddelde grondwaarde

brtk10		N	Gemiddelde grondwaarde	Standaard deviatie	relatieve std grondwaarde	Minimum grondwaarde	Maximum grondwaarde
F77a	Slotermeer Zuid	931	€ 172	€ 164	96%	€ 95	€ 1.429
F76b	**Buurt 2**	1367	€ 204	€ 188	92%	€ 88	€ 893
E39a	**Poolbuurt West**	434	€ 373	€ 315	84%	€ 105	€ 1.489
N68f	Werengouw Zuid	361	€ 304	€ 223	74%	€ 95	€ 1.041
K52f	Veluwebuurt	450	€ 1.271	€ 794	62%	€ 307	€ 2.706
M33g	Entrepot-Noordwest	457	€ 1.283	€ 116	9%	€ 1.070	€ 1.991
K24d	Hercules Seghersbuurt	414	€ 1.719	€ 146	8%	€ 688	€ 2.446
K47g	**Harmoniehofbuurt**	631	€ 2.537	€ 185	7%	€ 2.148	€ 3.289
E15a	**Ecowijk**	569	€ 1.691	€ 98	6%	€ 791	€ 2.041
N68a	Markengouw Noord	307	€ 387	€ 0	0%	€ 387	€ 392

02577

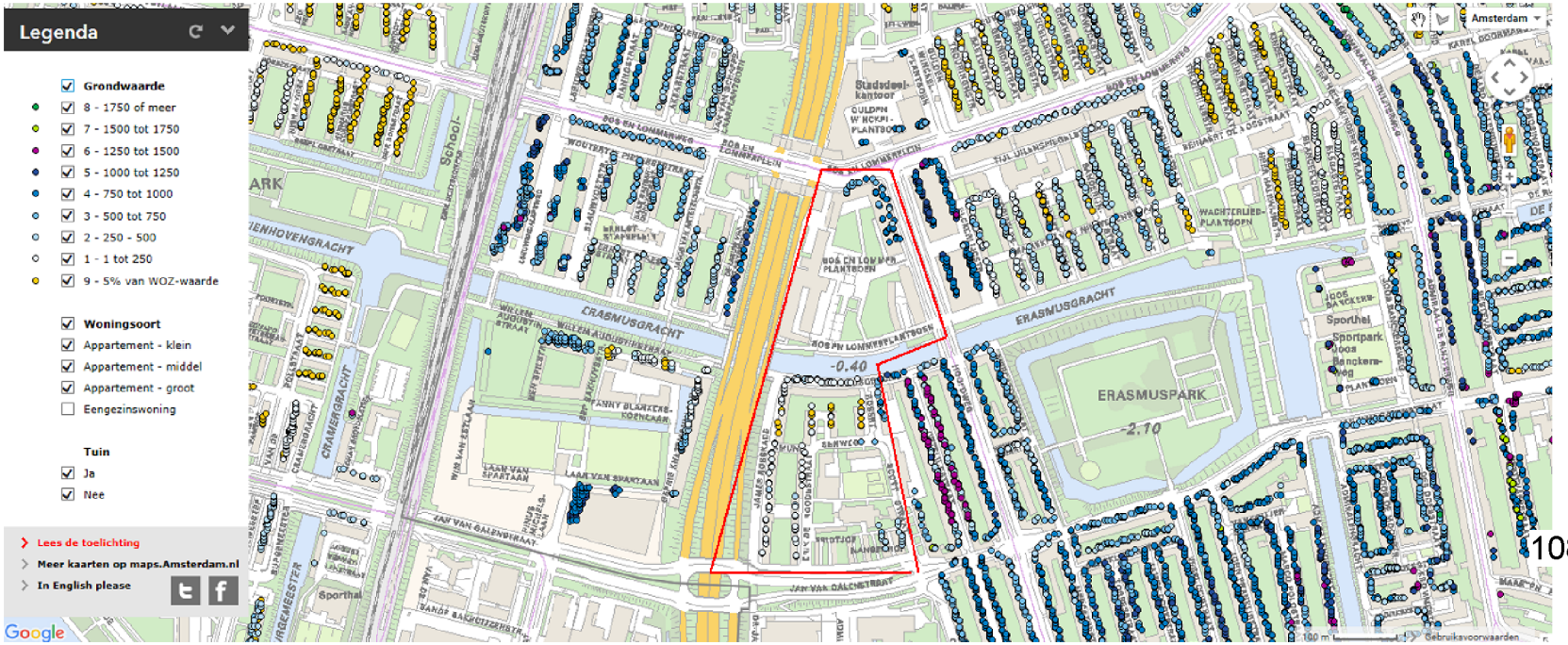
F76B Buurt 2 (gem.gw € 204, std 92%)



10891

02577

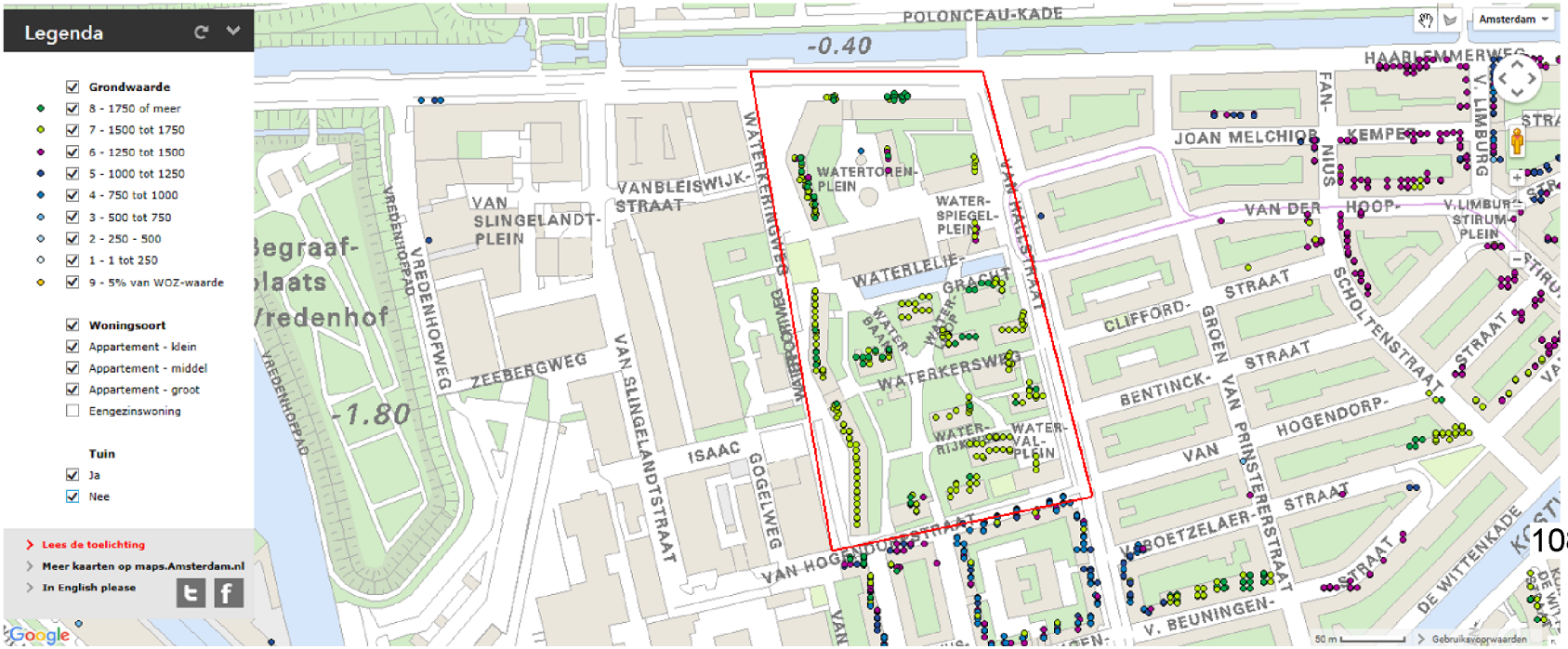
E39a Poolbuurt West (gem.gw € 373, std 84%)



10891

02577

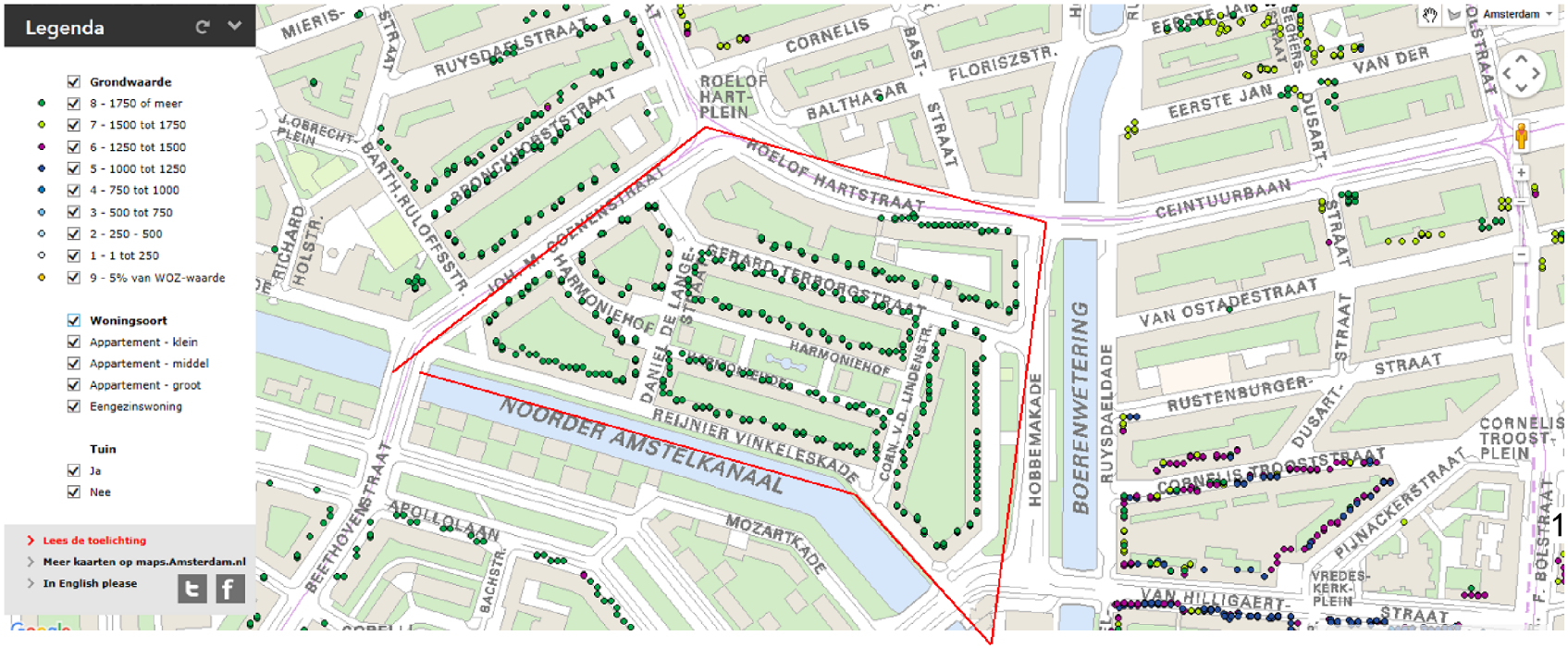
E15 A Ecowijk (gem.gw € 1691, std 6%)



10891

02577

K47g Harmoniehofbuurt (gem.gw € 2537, std 7%)



10891

02577

Stap 3: vergelijk grondwaarden nieuwe en oude methode

412.000
- 412.000 unieke woonobjecten in WOZ-bestand
- hiervan staat driekwart op erfpacht, rest is eigen grond

260.000
- voor 260.000 woningen is een grondwaarde berekend (is tweederde deel)
- hiervan is minder dan de helft (46%) een marktwoning

233.000
- voor 233.000 erfpachtwoningen is een grondwaarde berekend (is driekwart)
- hiervan is 15% een eengezinswoning, de rest is gestapelde bouw

199.000
- 199.000 erfpachtwoningen met een grondwaarde gekoppeld aan oude grondwaarde (is driekwart)
- hiervan is 40% een marktwoning op erfpacht, rest is corporatiewoning op erfpacht

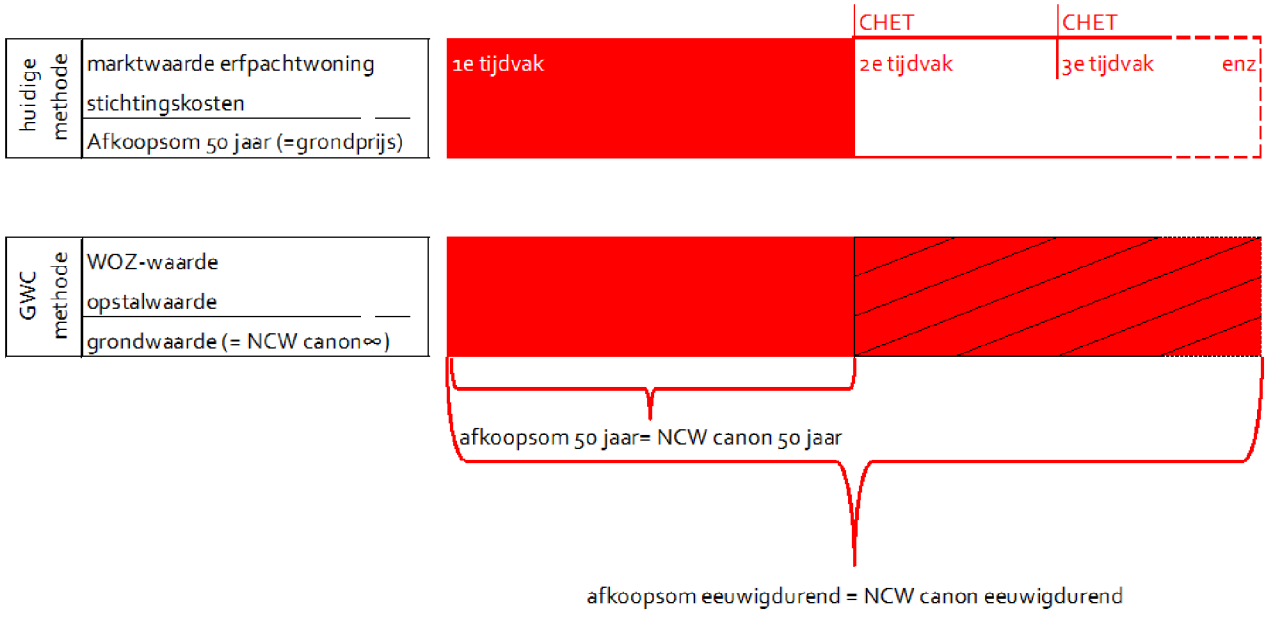
83.000
- 83.000 marktwoningen op erfpacht met een grondwaarde gekoppeld aan oude grondwaarde
- hiervan is 15% een eengezinswoning, de rest is gestapelde bouw

10891

GWC-methode versus huidige methode

Twee manieren van methoden vergelijken:

- Verlengen voortdurend naar eeuwigdurend
- Verkorten eeuwigdurend naar 50 jaar



02577

Vergelijking grondwaarden methoden

Eerste uitkomsten van vergelijking methoden:

- grondwaarden per m² voor tijdvak 50 jaar naast elkaar gezet
- gemiddelde grondwaarde per m² voor hele stad ligt bij GWC-methode hoger
- per segment verschillend: GWC- methode geeft voor EGWO lagere grondwaarde en voor STWO hogere grondwaarde
- andere verdeling per buurt: GWC-methode geeft voor veel buurten hogere grondwaarde en voor sommige buurten lagere grondwaarde

10891

uitkomsten van vergelijking worden anders als je canon vergelijkt

Verklaring verschillen tussen methoden

Huidige methode:

- marktwaarde woning op erfpacht
- één referentie voor EGW en MGW
- nieuwbouw stichtingskosten
- geen verouderingsfactor
- gemiddelde op marktwaarde
- alle woningen gelijke stichtingskosten per m²
- afkoopsom gelijk aan grondwaarde
- grofmazig berekening met minder waarnemingen
- minimale grondprijs € 177 per m²

GWC-methode:

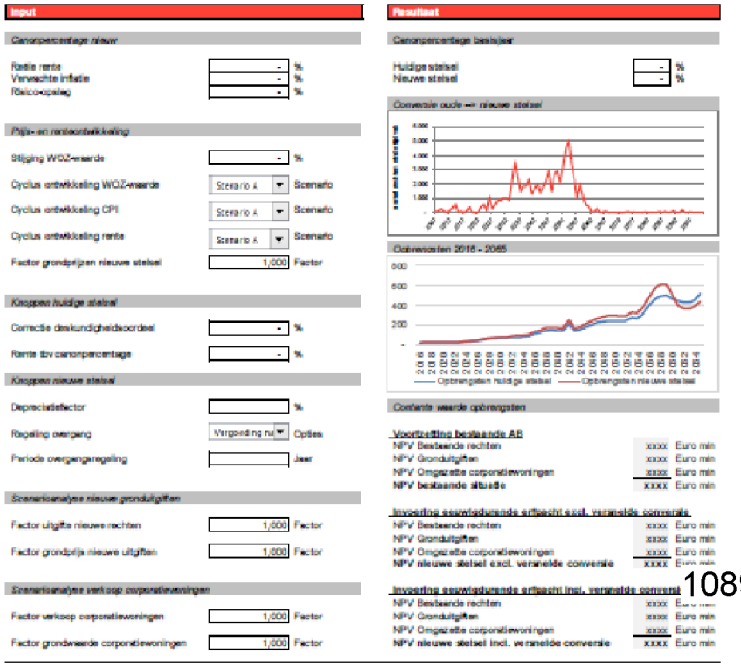
- WOZ (marktwaarde eigen grond)
- meer referenties
- herbouwwaarde
- verouderingsfactor
- gemiddelde op grondwaarde
- herbouwwaarde afhankelijk van woninggrootte
- afkoopsom afgeleid van de canon
- fijnmazige berekening met veel waarnemingen
- minimale grondprijs 5% van WOZ

Stap 5: financiële consequenties

Extern bureau (Rebel) geeft inzicht in:

- financiële consequenties en verschil huidig en nieuw beleid komende 25 jaar en doorkijk naar verder
- effecten voor gemeentebalans
- impact van variabelen via scenario-analyse

Begin december: Rapport en cockpit



Niet-wonen: eerste beginnetje

- bijna 43.000 commerciële en sociaal-maatschappelijke objecten op erfpacht
- bedrijven, kantoren en winkels elk circa 10.000 objecten
- WOZ-object wijkt vaak af van erfpachtobject

gebruikscode niet-wonen	aantal	aandeel
bedrijven	9.673	23%
kantoren	9.581	22%
winkel	9.388	22%
garage	7.453	17%
restaurant/café	3.399	8%
parkeren	1.829	4%
overig	1.487	3%
opslag	37	0%
totaal	**42.847**	**100%**

02577

Vragen

10891

Voor- en nadelen aggregatieniveau

	individueel	buurtstraat	buurt
voordelen	herkenbare WOZ	grondwaarde wordt berekend op voor erfpachter herkenbare WOZ-waarde	grondwaarde wordt berekend op voor erfpachter herkenbare WOZ-waarde
	staat van onderhoud wordt meegenomen in grondwaarde	verschillen in WOZ-waarden en opstalwaarden worden gedempt	verschillen in WOZ-waarden en opstalwaarden worden gedempt
	aanwezigheid tuin wordt meegenomen in grondwaarde	verschil in grondwaarden tussen buren worden enkel veroorzaakt door verschil in WOZ-waarden	verschil in grondwaarden tussen buren worden enkel veroorzaakt door verschil in WOZ-waarden
nadelen	(grote) grondwaardeverschillen tussen buren	niet transparant voor de erfpachter hoe de grondwaarde is berekend	niet transparant voor de erfpachter hoe de grondwaarde is berekend
	prikkel om bezwaar in te dienen bij WOZ neem toe	Individuele kenmerken vallen weg in berekening	Individuele kenmerken vallen weg in berekening
	onjuistheden in WOZ komen mogelijk aan het licht		