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	272.301 euro (o.b.v. transacties)	228.229 euro (o.b.v. WOZ-waarden)	
Gemiddelde opstalwaarde ((her)bouwkosten)	191.632 euro	157.044 euro herbouw	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2016	**80.669 euro**	**71.185 euro**	**-12%**
Effect ontwikkeling marktwaarde t/m 2019	+31.181 euro (+11,5%)	+90.319 euro (+39,6%)	
Ontwikkeling herbouwkosten t/m 2019	-10.599 euro (+5,5%)	-8.686 euro (+5,5%)	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2019	**101.291 euro (+25,6%)**	**152.817 euro (+114,7%)**	**+51%**
Depreciatie / Korting	-25% (-25.323 euro)	-10% (-15.282 euro)	
Grondwaarde 2019 na correctie	**75.968 euro**	**137.536 euro**	**+81%**
Calculatie-effecten van grondwaarde naar effect op NCW			**-8%**
Effect Grondwaarde op NCW			**+73%**

Toelichting op 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 81% 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:
    - 81% is gemiddelde, in de praktijk wijken huizen af van het gemiddelde. Dit heeft invloed op de uitkomsten (mede ook door het bestaan van een minimale grondwaarde).
    - Modelperiode van 100 jaar leidt tot iets andere uitkomsten dan bij een eeuwigdurende vergelijking (hierdoor komt er nooit exact op 81% 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.