onder embargo tot 5 januari 2017

seo economisch onderzoek
amsterdam economics

Notitie

Beoordeling WOZ-bestand

datum	8 juni 2016
aan	Gemeente Amsterdam
van	5.1.2e SEO Economisch Onderzoek
Rapportnummer	2016-43

In opdracht van de gemeente Amsterdam heeft SEO Economisch Onderzoek (SEO) onderzocht of het mogelijk is om op basis van de beschikbare data voor de WOZ-waarden voor commercieel vastgoed een generieke methode te ontwikkelen om de grondwaarde te bepalen voor bestaande erfpachtrechten met het uitgangspunt van eeuwigdurende erfpacht. Door middel van statistische analyses is de structuur het WOZ-bestand in beeld gebracht. De resultaten van de analyse worden beschreven in deze notitie.

Conclusies en aanbevelingen

Analyse van het WOZ-bestand laat zien dat er grote spreiding is in grondprijzen van niet-woningen. Ook binnen verschillende categorieën niet-woningen (bedrijf, horeca, kantoor, winkel) bestaat een grote spreiding. Voor bedrijfspanden en voor kantoren zijn de op basis van de gehanteerde uitgangspunten met normatieve opstalwaarden berekende grondprijzen vaak negatief. De WOZ-data voor winkels en horeca lijken de meest bruikbare gegevens te bevatten, echter ook hiervoor geldt dat niet zonder meer een generieke methode voor grondwaardebepaling kan worden ontwikkeld.

Een belangrijke verklaring hiervoor – en daarmee een probleem voor het ontwikkelen van een generieke methode – vormt de component van de stichtingskosten in de berekende grondprijzen. Omdat voor de stichtingskosten per type niet-woning gebruik wordt gemaakt van kengetallen en de stichtingskosten van niet-woningen sterk kunnen verschillen tussen individuele objecten, is er waarschijnlijk vaak sprake van een groot verschil tussen het kengetal voor de stichtingskosten en de daadwerkelijke waarde van de opstal van een object. Een deel van de spreiding zou echter ook kunnen worden verklaard door eventuele gebreken in de kwaliteit van de gegevens.

Een analyse van de spreidingen in berekende grondprijzen per type niet-woning en per buurt levert hierbij geen verbetering op, waaruit kan worden geconcludeerd dat de waargenomen spreiding in de data niet locatie gebonden is. Wanneer nog verder wordt ingezoomd op enkele winkel- en horecalocaties is zelfs te zien dat een berekening voor vergelijkbare panden op dezelfde locatie in enkele gevallen zeer verschillende grondprijzen kan opleveren.

Op basis hiervan concludeert SEO dat er niet zonder meer een betrouwbare generieke methode voor grondprijsbepaling voor niet-woningen kan worden ontwikkeld op basis van deze gegevens.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een generieke methode voor grondprijsbepaling bij niet-woningen, geeft SEO de gemeente de volgende te verkennen routes in overweging:

1. Nadere analyse van de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt. Nader zou kunnen worden verkend op welke wijze de belastingdienst de WOZ waarde bepaald. Mogelijk levert dit aanvullende informatie op die de grote spreiding in berekende grondprijzen en negatieve waardes kan verklaren;
2. Onderzoek naar de mogelijkheid om de grondprijs van niet-woningen af te leiden van de grondprijs van woningen. Een eerste stap in dit onderzoek zou kunnen zijn een analyse van het patroon van grondprijzen binnen de gemeente Amsterdam. Te denken valt aan een *heatmap* of isobaren voor grondprijzen van woningen binnen de gemeentegrenzen. Een tweede stap zou kunnen zijn het ontwikkelen van stadsdeel- of buurt specifieke factoren die van invloed zijn op de relatie tussen de grondprijs van woningen en die van niet-woningen.
3. Onderzoek naar de mogelijkheid om de grondprijs van niet-woningen direct te relateren aan de WOZ waarde. Hiermee kan het probleem van het gebruik van kengetallen voor stichtingskosten en de grote spreiding en negatieve waardes bij niet-woningen die dit veroorzaakt, omzeild.

Aanpak beoordeling WOZ-bestand

Op basis van enerzijds de WOZ-waarde en de verhuurbare vloeroppervlakte uit het WOZ-bestand van de belastingdienst, en anderzijds de stichtingskosten en verhouding tussen bruto en verhuurbare vloeroppervlakte (kengetallen per type niet-woning), is een berekening gemaakt van de grondprijzen en de grondquotes. Deze worden gegeven door de volgende formules:

$$Grondprijs = WOZ - bvo \times stichtingskosten\ per\ m^2\ bvo$$

$$Grondprijs\ per\ m^2\ bvo = \frac{WOZ}{bvo} - stichtingskosten\ per\ m^2\ bvo$$

$$Grondquote = Grondprijs\ /\ WOZ$$

Hierin staat bvo voor de bruto vloeroppervlakte, die wordt bepaald door de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) te delen door een kengetal per type niet-woning voor de verhouding tussen vvo en bvo.

Om een goed beeld te krijgen van de bruikbaarheid van de dataset is vervolgens gekeken naar de spreiding van de berekende grondprijzen en grondquotes, uitgesplitst naar buurt en naar gebruikstype. Hierbij is tevens naar de spreiding van onderliggende variabelen (WOZ en vvo) gekeken. Aanvullend is bekeken in hoeverre de berekende grondprijzen afwijken van adviesprijzen die gemeente hanteert voor bepaalde locaties.

Beschrijving databestand

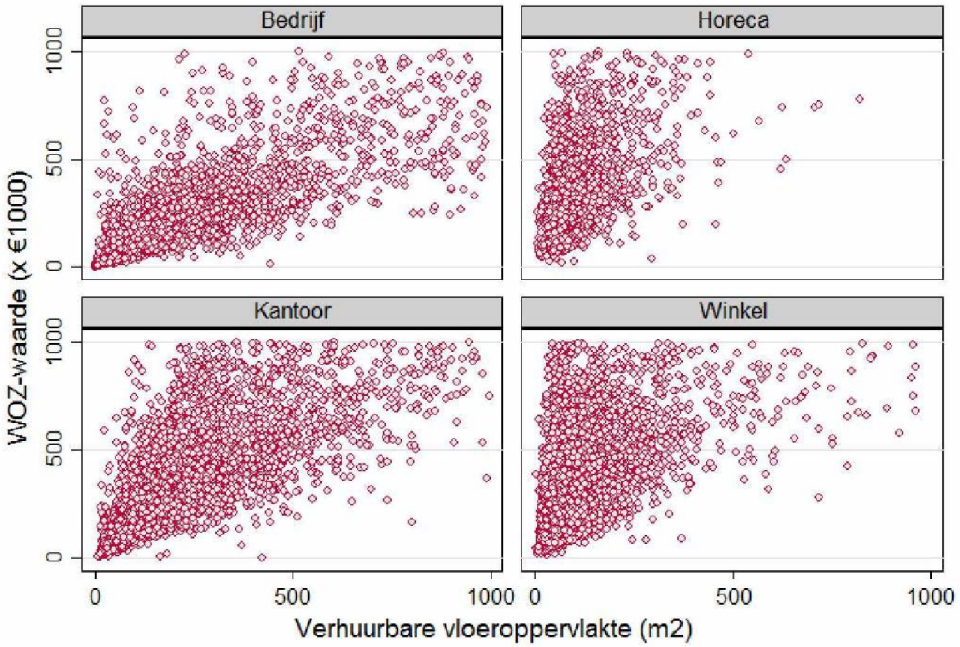
Het databestand bevat alleen courante WOZ-objecten en bestaat uit ongeveer 43.000 waarnemingen. De analyse wordt uitgevoerd op alle waarnemingen waarvoor zowel WOZ als vvo beschikbaar zijn (ca. 65 procent). Binnen deze groep zijn vier type niet-woningen te onderscheiden: bedrijf, horeca[1], kantoor en winkel. Voor elk type niet-woning bestaan verschillende kengetallen voor de stichtingskosten en verhouding vvo/bvo:

- Bedrijf[2]: € 750 per m² bvo, verhouding vvo/bvo van 92 procent.
- Horeca: € 1100 per m² bvo, verhouding vvo/bvo van 92 procent.
- Kantoor: € 1635 per m² bvo, verhouding vvo/bvo van 92 procent.
- Winkel: € 1100 per m² bvo, verhouding vvo/bvo van 92 procent.

Grondprijzen en onderliggende variabelen

In de bovenstaande formules voor grondprijzen en –quotes hangt de grondprijs alleen af de WOZ-waarde, de verhuurbare vloeroppervlakte en het type niet-woning (waarmee de stichtingskosten en de vvo/bvo-verhouding worden bepaald). Figuur 1 laat zien hoe de WOZ-waarde en vvo zich tot elkaar verhouden.

Figuur 1 De verhouding tussen WOZ-waarde en verhuurbare vloeroppervlakte varieert sterkt, zowel tussen als binnen de verschillende type niet-woningen.



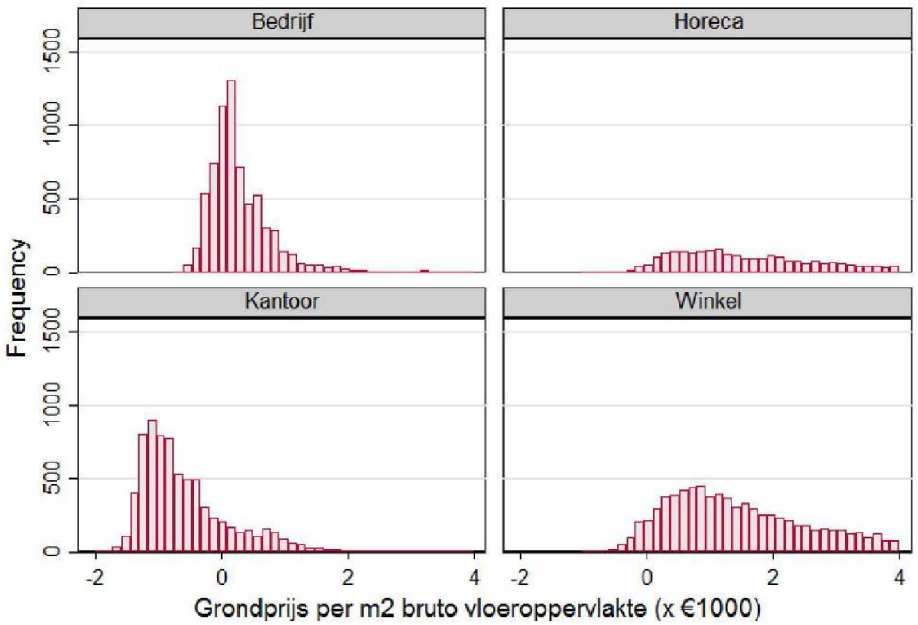
1 Horeca bestaat hierbij alleen uit restaurants en cafés; hotels worden als incourante objecten beschouwd

2 Voor bedrijfspanden is tevens op een gedetailleerdere manier gekeken naar het bepalen van de stichtingskoten en verhouding vvo/bvo. De uitkomsten verbeteren hierdoor nauwelijks.

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2016) o.b.v. WOZ-bestand

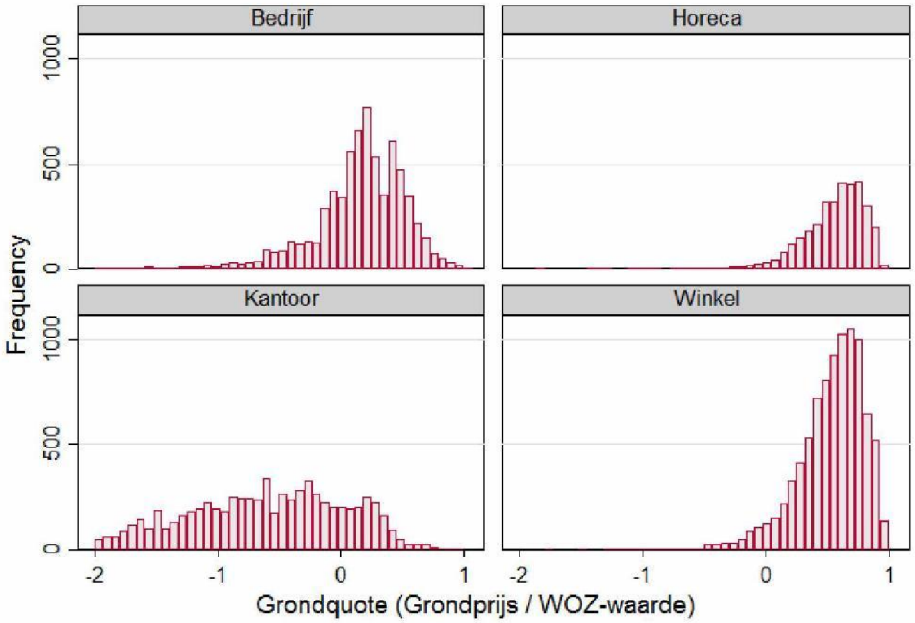
De figuur laat zien dat er grote verschillen zijn tussen de verschillende type niet-woningen, maar dat er ook per type niet-woning een zeer grote spreiding is. Dit laatste komt dan ook tot uiting in de berekende grondprijzen (figuur 2) en grondquotes (figuur 3), waarin de spreiding ook groot is. Met name voor de bedrijfspanden en kantoren zijn de op basis van de gehanteerde uitgangspunten met normatieve opstalwaarden berekende grondprijzen vaak negatief en ontstaan er grote onderlinge verschillen in grondquotes.

Figuur 2 De spreiding van berekende grondprijzen is groot en leidt bij kantoor- en bedrijfspanden vaak tot negatieve grondprijzen.



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2016) o.b.v. WOZ-bestand

Figuur 3 De grondquotes voor horeca en winkels zijn veelal groter dan 0; voor bedrijfspanden en met name kantoorpanden ontstaan veel negatieve waarden.

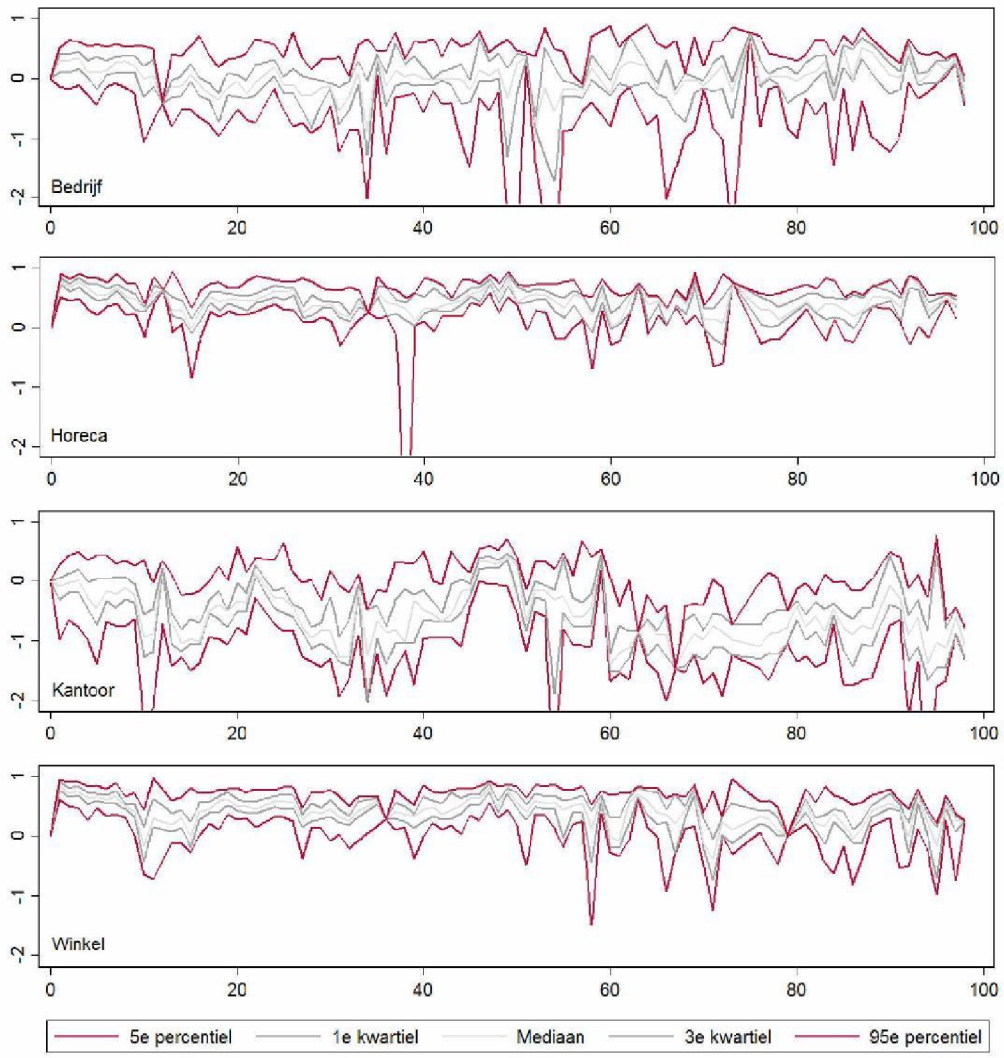


Bron: SEO Economisch Onderzoek (2016) o.b.v. WOZ-bestand

Grondprijzen uitgesplitst naar locatie

Een grote spreiding in grondprijzen is niet noodzakelijk het gevolg van onbruikbare data; er zijn naast stichtingskosten nog andere factoren die de waarde van een WOZ-object verklaren. Omdat locatie over het algemeen een belangrijk kenmerk is voor de waarde van een WOZ-object, is onderzocht of de spreiding afneemt wanneer per buurtcombinatie wordt gekeken naar de spreiding in grondquotes. Figuur 4 geeft deze spreiding voor de vier verschillende type niet-woningen weer, waarbij op de x-as de 97 buurtcombinaties van Amsterdam staan weergegeven, en op de y-as de grondquotes. Te zien is dat er voor alle gebruikstypen binnen een buurt nog steeds een grote spreiding is, terwijl de figuur tussen buurten geen duidelijke verschillen laat zien.

Figuur 4 Na uitsplitsing van de grondquote naar buurt en naar type niet-woning is de spreiding van grondquotes nog steeds aanzienlijk.



Bron: SEO Economisch Onderzoek (2016) o.b.v. WOZ-bestand

Naast het inventariseren van de verdeling van de grondquotes per buurt, is tevens onderzocht of de berekende grondprijzen voor enkele locaties overeenkomen met het gegeven grondprijsadvies van de gemeente. Hierbij wordt alleen gekeken naar enkele winkel- en horecalocaties; de WOZ-data van winkels en horeca lijken voorlopig de meeste bruikbare gegevens te zijn. Tabel 1 laat echter zien dat het grondprijsadvies niet altijd goed overeenkomt met de berekende grondprijs. Ook bestaan er grote verschillen op dezelfde locatie.

Tabel 1 De berekende grondprijzen (per m^2 bvo) op basis van het WOZ-bestand komen niet altijd goed overeen met de grondprijsadviezen van de gemeente.

Locatie	Prijsadvies	Berekende grondprijzen			
		Gem.	Min	Max	N
Burg Rendorpstraat Frans Naerebouthof	€ 373	€ 778	€ 511	€ 1,109	4
Snoekjessteeg	€ 2,077	€ 1,738	€ 165	€ 3,312	2
St. Antoniebreestraat	€ 2,863	€ 2,406	€ 1,530	€ 5,987	11
Oostelijke Handelskade Veemkade	€ 1,434	€ 1,562	€ 839	€ 2,167	18
Eerste Oosterparkstraat	€ 963	€ 3	-	-	1
Uiterwaardenstraat	€ 1,263	€ 1,661	€ 925	€ 2,714	4

Bron: SEO Economisch Onderzoek (2016) o.b.v. WOZ-bestand