Het systeem van het bepalen van de grondwaarde op basis van het advies van de Grondwaardecommissie is inmiddels uitgewerkt in een systeem waarbij op basis van de woz-waarde de per object de grondwaarde kan worden bepaald en een systeem waarbij per object de gemiddelde grondwaarde van het straat/blok niveau wordt bepaald. Een keuze tussen deze twee alternatieven is nog niet gemaakt. De keuze zal in november aan het bestuurlijk team worden voorgelegd. De twee alternatieven kunnen worden bekeken op maps.amsterdam.nl/vesgrondwaarde.

Naast deze twee alternatieve is er nog een alternatief denkbaar die min of meer het midden is tussen deze twee berekeningswijze van de grondwaarde per woningobject. Per buurt (er zijn ongeveer 400 buurten in Amsterdam gedefinieerd) kan de gemiddelde grondquote (grondwaarde per object gedeeld door de woz waarde per object) worden berekend. Deze per buurt afhankelijke gemiddelde grondquote kan worden toegepast op de individuele woz-waarde. Hierdoor krijgen buren nog steeds een verschillende grondwaarde, maar de begane grondwoning met een tuin krijgt ook een hogere grondwaarde dan de woning op de eerste verdieping. Er wordt geen nadruk meer gelegd op opstalwaarde.

Voor dit alternatief moet:

- Per object de grondquote (grondwaarde gedeeld door woz) worden uitgerekend
- Per buurt de gemiddelde grondquote worden berekend
- Per object de grondwaarde worden uitgerekend door de gemiddelde buurtgrondquote toe te passen op de woz per object

Vergelijking huidige grondprijssystematiek en methodiek Grondwaardecommissie

De Grondwaardecommissie adviseert voor de bepaling van de grondwaarde uit te gaan van de residuele grondprijsmethode. Zij werken deze methode echter anders uit dan de gemeente nu doet. Zij adviseert om de woz-waarde als basis te gebruiken en van deze waarde de opstalwaarde af te trekken. De opstalwaarde wordt verkregen door de herbouwkosten te corrigeren met de verouderingsfactor. Voor de herbouwkosten worden een gelijk aantal referenties gebruik als er referenties in het woz-bestand worden onderscheiden.

In de huidige systematiek wordt de actuele waarde van woningen op erfpacht gecorrigeerd met de nieuwbouwstichtingskosten. Er worden twee referenties gebruikt voor de stichtingskosten; een voor eengezinswoningen en een voor meergezinswoningen. Daarnaast wordt er in de huidige systematiek een grondwaarde per buurt of buurtcombinatie bepaald en wordt er dus geen onderscheid naar object of straat/blok niveau aangebracht. In de huidige systematiek is de afkoopsom gelijk aan de bepaalde grondwaarde.

Doordat de methodiek anders is zullen de grondprijzen (afkoopsommen) ook verschillen. Een analyse van de verschillen tussen de twee methodieken is noodzakelijk. Daarvoor moet het huidige bestand worden verrijkt met de volgende gegevens:

- De grondprijzen conform het huidige beleid 2014 (gelijke prijspeil als het woz bestand)
- De grondprijzen 2014 moeten worden vermenigvuldigd met de factor 0,75 (conform beleid 2014)
- De grondprijzen GWC methode moeten worden vermenigvuldigd met:
    - Factor 0,702 (afkoopsom 50 jaar bij canonpercentage van 2,39%, risico-opslag 1,5%)
    - Factor 0,7653 (afkoopsom 50 jaar bij canonpercentage van 2,86%, risico-opslag 2%)

  - Factor 0,8845 (afkoopsom 50 jaar bij canonpercentage van 6,10%, risico-opslag 1,5%)
- De afkoopsommen 2014 huidig beleid (50 jaar) worden vergeleken met de afkoopsom GWC (50 jaar). Er zijn drie mogelijkheden van uitwerken van de GWC: objectniveau, straat/blokniveau en buurtquote. Per mogelijke uitwerkingsniveau zijn er drie mogelijke afkoopfactoren, totaal negen mogelijkheden en voor die negen mogelijkheden is het volgende nodig:
  - Absolute verschil grondprijs huidige methode en methode GWC met de N en standaarddeviatie per buurt
  - Procentuele verschil grondprijs huidige methode en methode GWC met de N en standaarddeviatie per buurt
  - Totale afkoopsom 2014 huidig beleid en methode GWC voor de buurten waar er een grondprijs 2014 huidig beleid is gegeven (en welk percentage van de totale afkoopsom dit is conform methode GWC)

Berekeningen

De berekeningen worden gemaakt op basis van een selectie van het WOZ-bestand. In dit bestand zitten 412.132 woningen, daarvan staan er 312.438 op erfpacht.
Van de meest voorkomende typen en oppervlakten zijn stichtingskosten berekend. Deze zijn beschikbaar voor de volgende woningtypen:

	totaal aantal	uitval door ontbrekende waarden en/of Woningdeel B	aantal woningen voor berekeningen	aantal woningen voor vergelijking met oude grondprijsbeleid
beneden- en bovenwoningen, 40-120m2	98914	775	98139	95025
galerijflat, 50-120m2	16093	25	16068	14781
corridorflat, 50-120m2	37898	50	37848	28084
tussenwoning, 50-150m2	35310	604	34706	19195
eind- of hoekwoning, 50-150m2	547	16	531	152
twee-onder-een-kap woning, 100-165m2	578	13	565	290
portiekflat, 40-120m2	45056	141	44915	41170
flat algemeen/gemengd, 50-120m2	17	11	6	5
totaal	234413	1635	232778	198702
overig, geen stichtingskosten voor berekend	78025			
totaal woningen op erfpacht	312438			

Van de woningen op erfpacht vallen 234413 woningen in deze categorieën. Voor de berekeningen is naast de stichtingskosten ook informatie nodig over de WOZ-waarde, het bouwjaar, de onderhoudsklasse en de buurt waar de woning staat. In enkele gevallen waren deze waarden niet gevuld, deze zijn buiten de analyse gehouden. Ook woningen met een 'woningdeel B' of waarvan niet bekend was of er al dan niet een woningdeel B aanwezig is, zijn niet meegenomen. Dit leidt tot een uitval van 1635 woningen. De berekeningen worden gemaakt op basis van 232778 woningen op erfpacht.

In het huidige grondprijsbeleid zijn niet voor alle buurten grondprijzen berekend. Voor de vergelijking met het oude beleid wordt daarom nog een selectie gemaakt. Hierin worden 198702 woningen meegenomen.