Gemeente Amsterdam

Abstractieniveau bij grondwaardeberekening conform GWC-advies

Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Gevraagde beslissingen

Aan te geven voor welk abstractieniveau u kiest bij de toepassing van de GWC-methode bij de grondwaardeberekening, waarbij gekozen kan worden voor individueel, straatblok of buurtniveau.

Inleiding

De grondwaardecommissie (GWC) heeft in haar advies "Schoon schip" op hoofdlijnen aangegeven hoe de grondwaarde voor woningen, zakelijk en maatschappelijk vastgoed berekend kan worden en hoe uit deze grondwaarde de canon en de afkoopsom gehaald kan worden. Zij geeft expliciet aan dat zij de opdracht op macroniveau heeft uitgevoerd en beveelt de gemeente aan de uitvoerbaarheid van de aanbevelingen in concrete gevallen te testen. Dit heeft de GWC in *randvoorwaarde 4: testcases* als volgt geformuleerd:

> "Onze opdracht is op macroniveau uitgevoerd. Het is nu aan de gemeente om de aanbevelingen in concrete gevallen te testen op uitvoerbaarheid en andere (politieke?) normen die zij wil aanhouden. Dat kan gebeuren op basis van een brede en representatieve steekproef voor woningen en zakelijke en maatschappelijke vastgoedobjecten.
> Ten eerste kan op basis hiervan worden bepaald hoeveel korting nodig is om de overgang naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk te maken en kunnen er scenario's worden doorgerekend.
> Ten tweede is dit nodig om de kracht en dekking van de databestanden, de statistische methoden en de koppeling daartussen nauwkeurig in kaart te brengen. Waar nodig kan vervolgens nog worden geïnvesteerd in het verbeteren van deze systemen."

Na het verschijnen van het advies van de GWC is binnen het projectteam VES de financiële uitwerking van het advies opgepakt. Het doel hiervan is inzicht te krijgen in de grondwaarde conform de systematiek van de GWC en de daaruit afgeleide (vaste en index)canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast is het doel deze te vergelijken met de afkoopsom en canon conform de huidige systematiek en te berekenen wat financiële consequenties van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zijn voor erfpachters en gemeente.

Aanvankelijk is gestart met het doorrekenen van een tiental casussen, maar dit bleek onvoldoende inzicht te bieden om betrouwbare en generieke uitspraken over de uitvoerbaarheid van de methode te kunnen doen. Vervolgens is de grondwaarde voor een groot en representatief deel

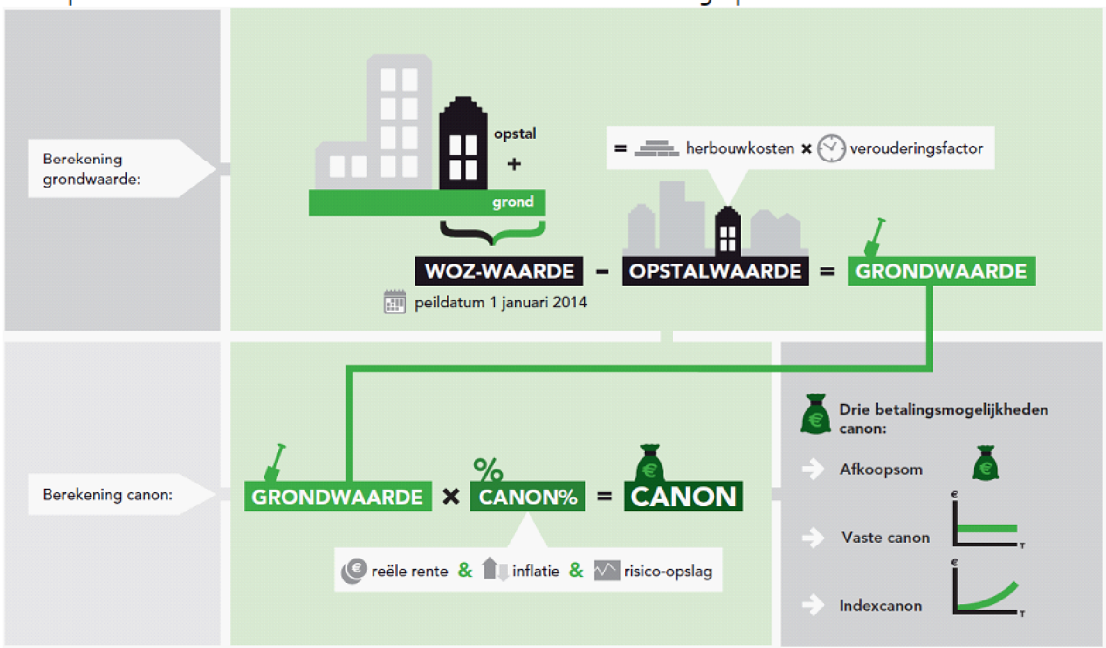
van het WOZ-bestand voor woningen[1] berekend. Dit levert voldoende inzicht op om de financiële consequenties door te rekenen. Tegelijkertijd leidt dit ook tot de vraag op welke wijze de GWC-formule het best in de praktijk uitgevoerd kan worden, waarbij er drie abstractieniveaus zijn:

- individueel
- straatblok
- buurt

Deze notitie geeft een toelichting op deze abstractieniveaus en de bijbehorende voor- en nadelen. Op basis hiervan wordt het bestuurlijk team gevraagd een keuze te maken voor een van de drie abstractieniveaus.

GWC-formules

De GWC geeft in haar advies formules om de grondwaarde, het canonpercentage en de afkoopsom te berekenen. Hieronder deze formules in een infographic.



Korte stand van zaken grondwaardeberekeningen

In de afgelopen maanden zijn de grondwaarden voor een groot deel van de woningen in Amsterdam berekend uitgaande van de GWC-formule. Hiervoor is het WOZ-bestand met prijspeil 2014 gebruikt, heeft een bouwkostenbureau de herbouwwaarde voor de meest voorkomende referenties die de WOZ hanteert berekend en is de verouderingsfactor conform het GWC-advies verwerkt. Dit heeft geresulteerd in een grondwaardeberekening voor circa 260.000 woningen in Amsterdam. Om te toetsen of de formule tot een plausibele grondwaarde leidt is, vervolgens gekeken naar onder meer onderlinge verschillen tussen grondwaarden in een straat en buurt, gemiddelde grondwaarden in buurten, bandbreedten van grondwaarden in buurten, onderlinge verschillen tussen woningen met een verschillende referentie, bouwperiode of eigendomssituatie. Op basis hiervan kunnen voorzichtig de volgende grove conclusies getrokken worden:

[1] Bij de uitwerking bleek al snel dat de data voor de niet-wooncasussen incompleet was, de GWC geen verouderingsfactor had geleverd en daardoor geen grondwaardeberekeningen conform de GWC-methode gemaakt konden worden.

- Met de GWC-formule kan voor het merendeel van het WOZ-bestand een grondwaarde berekend worden. Voor een deel kan geen grondwaarde berekend worden, bijvoorbeeld voor woningen met een weinig voorkomende referentie en voor hele kleine en hele grote woningen, omdat daarvoor de door het bouwkostenbureau aangeleverde herbouwwaarde niet van toepassing is. Voor 75% van alle erfpachtwoningen is met de GWC formule een grondwaarde berekend.
- De berekende grondwaarden leveren een plausibel beeld qua spreiding over de stad: de buurten in het centrum en binnen de ring kennen een veel hogere gemiddelde grondwaarde per m² dan de buurten die meer in de periferie liggen. Ook de verschillen tussen de gemiddelde grondwaarden per m² tussen direct aan elkaar grenzende buurten zijn niet onverwacht groot.
- Hoewel in enkele buurten de bandbreedte van de gemiddelde grondwaarden per m² aanzienlijk is, lijkt dit in de meeste gevallen te kunnen worden verklaard door de morfologie van de buurt: de hogere grondwaarden per m² komen voor in het betere deel van de buurt en/of straat, bijvoorbeeld door ligging aan park, water (waardeverhogend effect) of verkeersader (waardeverlagend effect).
- Binnen een straat zijn de grondwaarden per m² grofweg op eenzelfde niveau, maar kunnen op individueel niveau wel aanzienlijke verschillen voorkomen. Zo kan het voorkomen dat twee buren een grondwaardeverschil van bijvoorbeeld 20% of € 200 per m² hebben. Soms is dit verklaarbaar (net een betere ligging of gewilder woningtype) maar vaak ook niet en ligt het aan een verschil in WOZ-waarde.
- In eenzelfde straat blijken de woningen met een tuin een aanzienlijk hogere grondwaarde per m² te hebben dan woningen zonder tuin. Dit komt omdat een tuin in de WOZ-waardering (terecht) een waarde toegekend krijgt, waardoor een woning met tuin een hogere WOZ-waarde heeft. De oppervlakte en daarmee de herbouwwaarde van deze woningen is vaak nagenoeg gelijk aan de woningen in dezelfde straat zonder tuin. Dit resulteert in aanzienlijke verschillen in grondwaarde per m² in een straat.
- De gemiddelde grondwaarde per m² van sociale huurwoningen is aanzienlijk lager (circa € 260) dan de grondwaarde van marktwoningen. Hieruit mag niet direct geconcludeerd worden dat sociale woningen een lagere waardering hebben, omdat de verklaring ook deels komt doordat sociale woningen veelal op slechtere locaties liggen. Er zijn echter aanwijzingen dat sociale woningen een lagere WOZ-waarde kennen dan marktwoningen op vergelijkbare locaties.

Grondwaardeberekeningen op drie abstractieniveaus

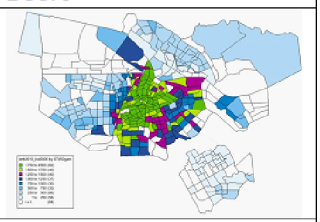
De GWC doet in haar advies geen uitspraak over het abstractieniveau waarop de door haar geadviseerde methode toegepast zou moeten worden. Wel geeft zij aan grote waarde te hechten aan de herkenbaarheid en transparantie van gebruikte getallen in de aanbieding die de gemeente doet aan erfpachters. Dat is een belangrijke overweging geweest bij het hanteren van de WOZ-waarde in de formule om de grondwaarde te berekenen. Dat is immers een waarde die iedere eigenaar kent.

Bij het toetsen en beoordelen van de grondwaardeberekeningen is weliswaar de grondwaarde op individueel niveau berekend, maar is deze tijdens het toetsen van de formule op verschillende abstractieniveaus gebundeld/gemiddeld. Het telkens schakelen tussen een fijnmazig en meer grofmazig niveau was nodig om bruikbare inzichten of verklaringen te verkrijgen. Hierdoor is duidelijk geworden dat de GWC-formule in de praktijk op verschillende abstractieniveaus

toegepast zou kunnen worden en dat elk niveau zijn eigen voor- en nadelen kent. De volgende abstractieniveaus zijn berekend en uitgewerkt:

- individueel
- straatblok
- buurt

In het onderstaande schema worden deze abstractieniveaus toegelicht.

	Individueel	**Straatblok**	**Buurt**
			
Omschrijving	WOZ-object	straatzijde van een bouwblok	geografische indeling van de stad in 410 buurten
Wijze van berekening	de individuele grondwaarde per m^2 is berekend door de totale individuele WOZ-waarde te verminderen met de totale opstalwaarde op basis van de kenmerken van datzelfde WOZ-object, waarna deze grondwaarde is gedeeld door de oppervlakte van datzelfde WOZ-object	de gemiddelde grondwaarde per m^2 op straatblokniveau is berekend door de individuele grondwaarden per m^2 van alle WOZ-objecten uit het straatblok (waarvoor een individuele grondwaarde berekend kon worden) te middelen	de gemiddelde grondquote op buurtniveau is berekend door de individuele grondquote van alle WOZ-objecten (waarvoor een individuele grondwaarde berekend kon worden) te berekenen. De individuele grondquotes (=individuele grondwaarde gedeeld door individuele WOZ-waarde) zijn per buurt gemiddeld
Hoe wordt individuele grondwaarde van een WOZ-object bepaald?	deze methode berekent de totale individuele grondwaarde per WOZ-object	voor elk WOZ-object kan de grondwaarde berekend worden door de oppervlakte van dat WOZ-object te vermenigvuldigen met de grondwaarde per m^2 die voor het gehele straatblok geldt, waarbinnen dat WOZ-object zich bevindt	voor elk WOZ-object kan de grondwaarde berekend worden door de totale WOZ-waarde van dat WOZ-object te vermenigvuldigen met de grondquote die voor de gehele buurt geldt, waarbinnen dat WOZ-object zich bevindt

Hieronder wordt voor elk abstractieniveau vanuit diverse gezichtspunten voor- en nadelen gegeven.

	Individueel	**Straatblok**	**Buurt**
Erfpachter	Voordelen: - herkenbare WOZ-waarde - staat van onderhoud wordt meegenomen in de opstalwaarde en daarmee in de grondwaarde - aanwezigheid tuin wordt meegenomen in de WOZ-waarde en daarmee in de grondwaarde Nadelen: - opstalwaarde en daarmee de grondwaarde is niet eigenhandig door erfpachter te berekenen	Voordelen: - grondwaarden binnen een straatblok zijn onderling goed vergelijkbaar want verschil treedt enkel op door verschil in oppervlakte Nadelen: - grondwaarde kan oneerlijk aanvoelen als erfpachter een lagere WOZ-waarde heeft dan zijn directe buren - aanwezigheid tuin wordt uitgemiddeld in het hele straatblok, waardoor tuineigenaar relatief weinig betaalt en bovenburen "meebetalen aan de tuin" - minder transparant voor erfpachter hoe grondwaarde tot stand gekomen is	Voordelen: - grondwaarde wordt berekend op voor erfpachter herkenbare WOZ-waarde - aanwezigheid tuin wordt meegenomen in de WOZ-waarde en daarmee in de grondwaarde Nadelen: - in buurtquote zitten kenmerken van een hele buurt qua opstalwaarde en verhouding grondwaarde/WOZ-waarde versleuteld en daarmee zijn individuele kenmerken "uitgemiddeld"
Gemeente	Voordelen: - gemeente maakt belofte van transparantie en vergelijkbaarheid waar -optimale uitlegbaarheid (je betaalt precies wat je gebruikt) -opschonen WOZ gaat in de versnelling Nadelen: - onjuistheden in individuele WOZ worden benadrukt - mogelijk meer bezwaren op WOZ omdat onjuistheden zichtbaar worden en/of omdat lagere WOZ bij erfpachters wenselijk wordt	Voordelen: - onjuistheden in individuele WOZ worden niet benadrukt - verschil in grondwaarden tussen buren worden enkel veroorzaakt door verschil in oppervlakte Nadelen: - aanwezigheid tuin wordt uitgemiddeld in het hele straatblok - draagvlak van erfpachters zal minder zijn omdat bij een gemiddelde grondprijs altijd "winnaars en verliezers" zijn - de situatie zou zich voor kunnen doen dat enkel erfpachters overstappen die een WOZ-waarde en	Voordelen: - verschil in grondwaarden tussen buren worden enkel veroorzaakt door verschil in WOZ-waarde Nadelen: - aanwezigheid tuin wordt uitgemiddeld in het hele straatblok

		daarmee grondwaarde hebben die boven de gemiddelde grondwaarde liggen in het straatblok	
Beheers-fase	Aandachtspunten: Om de erfpachter inzicht te geven in de grondwaarde zal een internettool ontwikkeld moeten worden waarmee elke erfpachter zijn grondwaarde kan opzoeken	Voordelen: - de gemiddelde grondwaarde op straatblokniveau kan ook gebruikt worden voor de berekening van de grondwaarde van die WOZ-objecten waarvoor aanvankelijk geen individuele grondwaarde berekend kon worden. Aandachtspunten: Straatblokniveau is geen vastgestelde indeling en zorgvuldige scheiding moet nog gemaakt worden, wat een tijdrovende klus is.	Voordelen: - de buurtquote kan ook gebruikt worden voor de berekening van de grondwaarde van die WOZ-objecten waarvoor aanvankelijk geen individuele grondwaarde berekend kon worden Nadelen: - buurtquote zal uitgebreidere toelichting vergen om erfpachter transparantie te bieden

Communicatie

Het verkrijgen van draagvlak hangt in grote mate af van de mate waarin mensen zich in de uiteindelijke aanbieding herkennen. Vanuit beeldvorming is de keuze die voorligt er dus één tussen uitlegbaarheid en haalbaarheid vanuit de organisatie en systemen. In beide gevallen speelt het imago van de gemeente een rol. Bij individueel niveau wordt snel inzichtelijk waar de WOZ-waarde wel en niet aansluit bij de verwachtingen en de markt.
Aan de andere kant zal het waarschijnlijk tot weerstand leiden wanneer het beeld ontstaat dat niet wordt betaald voor het werkelijke gebruik, maar voor een gemiddelde. Dat zal ook weer tot bezwaren leiden en tot kritiek dat de beloofde transparantie niet wordt waargemaakt.

Advies

Alles overwegende adviseert de projectgroep VES te kiezen voor ....