05262

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 1/26/2017 1:33:38 PM
Subject: RE: de 73%
Received: Thur 1/26/2017 1:33:39 PM

En hieronder in groen nog wat aanvullingen van mijn kant.

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 17:37
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e e
Onderwerp: RE: de 73%

Hoi 5.1.2e , alvast een korte reactie hieronder

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 13:36
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e e
Onderwerp: RE: de 73%

5.1.2e en 5.1.2e ,

Dank voor de poging, het blijft evenwel best een lastig uit te leggen verhaal. Blijft zoeken.

Zou je nog eens kunnen nadenken over het verhaal dat we vertellen bij de volgende vragen:

- Waren hanteren we nu lagere stichtgingskosten dan in het voortdurende stelsel terwijl we er meer kosten (sloopkosten 15%) in hebben ondergebracht

De herbouwwaarde in de WOZ-systematiek valt gemiddeld genomen lager uit dan de stichtingskosten in het huidige Grondprijsbeleid. Dit komt omdat niet meer uitgegaan wordt van nieuwbouwstichtingskosten, maar van herbouwwaarde. Daarnaast gebruiken we in de nieuwe systematiek veel meer bouwreferenties, waarbij er ook bouwreferenties zijn toegevoegd die goedkoper zijn om te herbouwen. Ook hebben we de herbouwwaarde afhankelijk gemaakt van de woninggrootte, omdat grote woningen lagere herbouwwaarden hebben dan kleine woningen. In het oude systeem werd uitgegaan van een woninggrootte.

Oké, ik heb even iets te snel in onderstaand overzicht opstalwaarde gezet. 5.1.2b

5.1.2b

- Hoe kan dezelfde woning met het zelfde systeem in 2 jaar van 70.000 naar 125.000 grondwaarde stijgen

Dat is de hefboomwerking (zoals Van Gool ook uitlegde in De Zwijger ☺). Grondwaarden zijn veel volatieler dan de woningmarkt. Mede de reden waarom zoveel gemeenten in de problemen kwamen tijdens de crisis, die hadden grote grondposities.

Wellicht helpt het om die hefboomwerking aan de hand van een eenvoudig voorbeeld te illustreren:
Een woning van € 300.000 heeft een herbouwwaarde van € 200.000, waarmee de grondwaarde op € 100.000 komt. Nou stijgt de woningwaarde in twee jaar tijd met 25%, waardoor dezelfde woning twee jaar later € 375.000 waard is. De herbouwwaarde is in dezelfde periode slechts met 5% gestegen naar € 210.000. De grondwaarde is daardoor twee jaar later gestegen van € 100.000 naar € 165.000.

791759

Een stijging van 65%. Dit is het zogenaamde hefboomeffect,, die er voor zorgt dat een veel kleinere stijging of daling van marktwaarde een veel grotere stijging of daling van de grondwaarde tot gevolg heeft.
Door in 2014 over te stappen zijn veranderingen in de waardeontwikkeling van het vastgoed ne daarmee de grondwaarde niet meer voor de gemeente maar voor de erfpachter. In een stijgende markt betekent dit dat de gemeente de waardeontwikkeling niet langer afroomt.

- Het huidige grondprijsbeleid is 51.000 terwijl het nieuwe uitkomt op 113.000. meer dan het dubbele

Het huidige grondprijsbeleid komt op € 60.000. Alleen na inschakeling van deskundigen kom je gemiddeld genomen uit op € 50.000. Maar goed dat is nog steeds een fors verschil met de € 113.000 erfpachtgrondwaarde in de WOZ-systematiek op pp 2016. Dat komt echter omdat de grondwaardes in ons huidige systeem afkoopsommen voor 50 jaar zijn en om geen appels met peren te vergelijken moet je de afkoopsom voor 50 jaar bepalen uit de erfpachtgrondwaarde van € 113.000. Bij het huidige canonpercentage van 3% en de gematigde indexering zou dat in de nieuwe grondwaardebepaling op € 73.000 uitkomen. Dat is "nog maar" 21% hoger dan de € 60.000 die in het huidige grondprijsbeleid geldt. En dat verschil komt dus door de een veelvoud aan factoren zoals nieuwbouwstichtingskosten versus herbouwwaarde, andere depreciatie, geen correctie voor BTW. Zou je bijvoorbeeld in de nieuwe grondwaardepaling een depreciatie van 25% gebruiken dan komt de afkoopsom voor 50 jaar gelijk uit in beide systematieken.

Dat is theorie en alleen waar als de woningmarkt zich vanaf nu stabiel ontwikkeld.
Komen we er echt mee weg door te zeggen dat dit komt omdat de gemeente de afgelopen jaren te lage grondprijzen heeft gehanteerd en dat dit het advies van de GWC is?

Ik denk dat we best iets stelliger kunnen zeggen dat dit beleid de uitwerking is van het advies van de GWC. Misschien is het advies van de GWC niet haalbaar. 5.2

Het is echt lastig dus ik zit vooral te zoeken naar het goede verhaal en snap ook de ingewikkeldheid.

Groet,
5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 25 januari 2017 13:18
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: de 73%

Hoi 5.1.2e ,

Even in overleg en samen met 5.1.2e onderstaand overzicht gemaakt.

De 73% van Rebel is gebaseerd op wat er in de toekomst zou kunnen gebeuren als vanaf nu de woningmarkt en de aannemersmarkt zich stabiel ontwikkelen. Hieronder is dat weergegeven op basis van meergezinswoningen. Het komt niet helemaal overeen met de 73% van Rebel omdat zij ook nog een aanname doen over de ontwikkeling van de afgelopen maanden en daarvoor NVM cijfers gebruiken. Maar dat hieronder is wel het principe:

	Beleid 2017	Beleid 2018
WOZ methode		

05262

WOZ methode	pp2014	pp2016	Stijging	
gemiddelde woningwaarde	€ 224.126	€ 286.926	28%	
gemiddelde BSQ	31%	44%		
gemiddelde opstalwaarde	€ 154.073	€ 161.084	5%	
gemiddelde grondwaarde	€ 70.053	€ 125.842	80%	
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 63.048	€ 113.257	80%	

Huidig Grondprijsbeleid

GPB 2016	pp2016	pp2018		
gemiddelde woningwaarde	€ 273.869	€ 286.332	5%	
gemiddelde BSQ				
gemiddelde opstalwaarde	€ 176.522	€ 184.555	5%	
gemiddelde grondwaarde	€ 97.347	€ 101.777	5%	
gemiddelde grondwaarde ex btw	€ 80.452	€ 84.113	5%	
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 60.339	€ 63.085	5%	79,5%
gemiddelde deskundigengrondwaarde	€ 49.398	€ 51.645	5%	

Doordat het huidige beleid een stabiele ontwikkeling doormaakt de aankomende twee jaar (aanname van Rebel) maar we al weten van de WOZ dat deze zich zal ontwikkelen met 28%, stijgt de grondwaarde door het hefboomeffect met iets van 73%.

Bij de beantwoording van Van Osselear heb ik ook geschreven dat het advies van de GWC in feite concludeert dat ons huidige beleid veel te lage grondwaarden hanteert. Maar omdat we een prijspeil van twee jaar terug hanteren leidt de WOZ methode op dit moment nog niet tot hogere grondwaarden.

Hoop dat dit een en ander duidelijker maakt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

791759

05262

M 5.1.2e

791759