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

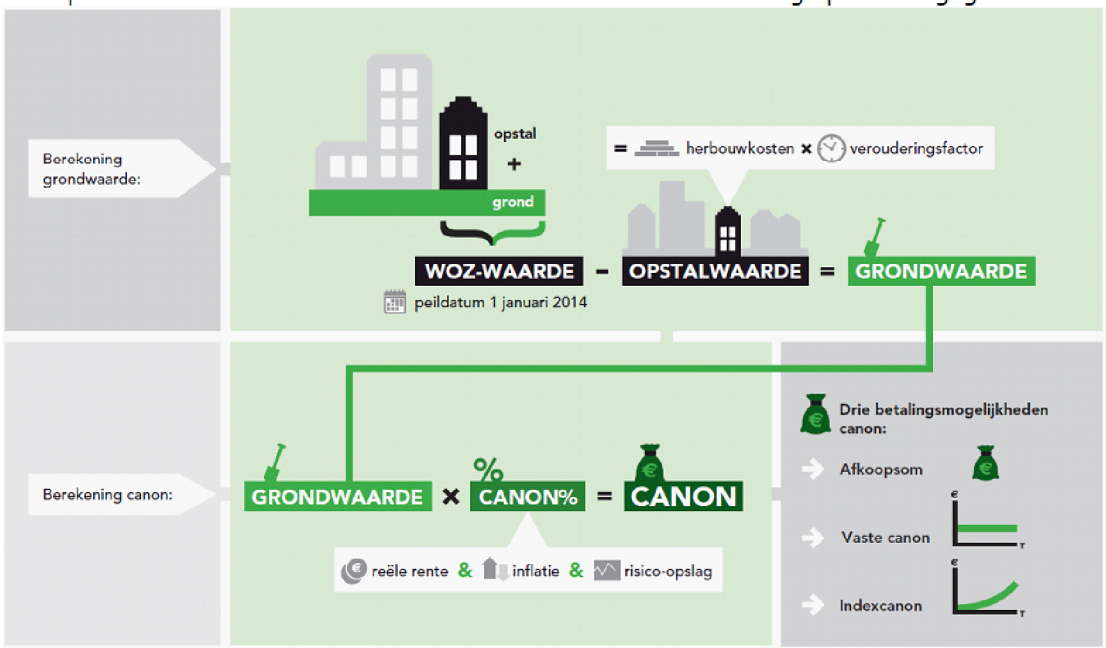
van het WOZ-bestand voor woningen[1] berekend. Dit levert voldoende inzicht op om de financiële consequenties door te rekenen. Tegelijkertijd leidt dit ook tot de vraag op welke wijze de GWC-formule het best in de praktijk uitgevoerd kan worden, waarbij er drie abstractieniveaus zijn:

- 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 worden deze formules in een infographic weergegeven.



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 gebouwreferenties, 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. Het is belangrijk te realiseren dat dit weliswaar grondwaarden op individueel niveau zijn, maar dat deze tot stand is gekomen op basis van parameters (WOZ, bouwkosten, veroudering) die modelmatig zijn bepaald. Elke parameter op zichzelf kan dus afwijken van de daadwerkelijke waarde van het individuele object, maar is een zo zuiver mogelijke inschatting om de individuele waarde te benaderen.

[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.

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:

- 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. Voor een kwart van de erfpachtwoningen kon geen grondwaarde berekend worden.
- 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 voor komen 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 gemiddelde grondwaarde van marktwoningen. Hieruit mag niet direct geconcludeerd worden dat sociale woningen een lagere WOZ-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. Terwijl op basis van de WOZ-waarderingsmethodiek een waardeverschil tussen koop en (sociale)huurwoningen niet aan de orde zou zijn.

Grondwaardeberekeningen op drie abstractieniveaus

De GWC doet in haar advies geen expliciete 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 en dat de grondwaarde zo accuraat mogelijk bepaald zou moeten worden. 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.

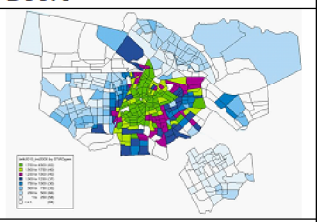
Daarnaast geeft de GWC het volgende aan over de wijze van grondwaardeberekening:

> "Voor iedere woning waarvoor de WOZ-waarde, de bouwkosten, het bouwjaar, de ouderdom en de staat van onderhoud bekend zijn, kan op deze wijze de grondwaarde worden berekend. Als percentage van de totale waarde noemen wij dit de grondquote. Ook hier is het van belang op te merken dat de gebruikte bouwkosten schattingen zijn van de vervangingswaarde van de opstal. Dit heeft tot gevolg dat de geschatte vervangingskosten op afzonderlijk niveau kunnen afwijken van de werkelijke kosten. Deze benadering is evenwel nauwkeurig genoeg om een schatting te geven van de gemiddelde grondquote en de gemiddelde grondprijs per vierkante meter gebruiksoppervlak op buurtniveau of per woningtype."

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	**Buurtstraat**	**Buurt**
			
Omschrijving	WOZ-object	Straat of gedeelte van een straat als deze over de grens van een buurt gaat	geografische indeling van de stad in 410 buurten
Wijze van berekening	de individuele grondwaarde is berekend door de individuele WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde op basis van de kenmerken	de gemiddelde grondquote op buurtstraatniveau is berekend door de individuele grondquote van alle WOZ-objecten (waarvoor een individuele	de gemiddelde grondquote op buurtniveau is berekend door de individuele grondquote van alle WOZ-objecten (waarvoor een individuele grondwaarde

	van datzelfde WOZ-object	grondwaarde berekend kon worden) te berekenen. De individuele grondquotes zijn per buurtstraat gemiddeld	berekend kon worden) te berekenen. De individuele grondquotes zijn per buurt gemiddeld
Hoe wordt individuele grondwaarde van een WOZ-object bepaald?	deze methode berekent de individuele grondwaarde per WOZ-object	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 buurtstraat 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	**Buurtstraat**	**Buurt**
Erfpachter	Voordelen: - herkenbare WOZ-waarde - daadwerkelijke 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: - grondwaarde wordt berekend op voor erfpachter herkenbare WOZ-waarde - grondwaarde is eenvoudig door erfpachter te berekenen op basis van zijn WOZ en quote Nadelen: - in buurtstraatquote zitten kenmerken van een hele buurtstraat qua opstalwaarde en verhouding grondwaarde/WOZ-waarde versleuteld en daarmee zijn individuele kenmerken "uitgemiddeld"	Voordelen: - grondwaarde wordt berekend op voor erfpachter herkenbare WOZ-waarde - grondwaarde is eenvoudig door erfpachter te berekenen op basis van zijn WOZ en quote 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: - belofte van transparantie en vergelijkbaarheid wordt maximaal waargemaakt -verder verbeteren WOZ gaat in de versnelling	Voordelen: - verschil in grondwaarden tussen buren worden enkel veroorzaakt door verschil in WOZ-waarden - uitschieters	Voordelen: - verschil in grondwaarden tussen buren wordt enkel veroorzaakt door verschil in WOZ-waarde - uitschieters

	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	(daadwerkelijke waarden wijken af van ingeschatte waarden) worden gladgestreken Nadelen: - individuele kenmerken worden uitgemiddeld in het hele buurtstraat Aandachtspunt: gemeente zal wijze van berekeningen dusdanig moeten uitleggen dat erfpachters hierop vertrouwen -	(daadwerkelijke waarden wijken af van ingeschatte waarden) worden gladgestreken Nadelen: - individuele kenmerken worden uitgemiddeld in de buurt
Beheers-fase	Nadeel: Daar waar ingeschatte opstalwaarde niet overeenkomt met werkelijke opstalwaarde zal erfpachter bezwaar maken. 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 buurtstraatquote kan ook gebruikt worden voor de berekening van de grondwaarde van die WOZ-objecten waarvoor aanvankelijk geen individuele grondwaarde berekend kon worden - minder bezwaren omdat aannames over herbouwwaarde en verouderingsfactor modelmatig uitgemiddeld worden en daardoor per definitie (enigszins) afwijken van de werkelijkheid Nadelen: - buurtstraatquote zal uitgebreidere toelichting vergen om erfpachter transparantie te bieden	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 - minder bezwaren omdat aannames over herbouwwaarde en verouderingsfactor modelmatig uitgemiddeld worden en daardoor per definitie (enigszins) afwijken van de werkelijkheid 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 en opstalwaarde 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 wordt geadviseerd te kiezen voor ....