00129



Stand van zaken uitwerking advies GWC

Methode en analyse

4/17/2025

GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

Commissieleden
prof. dr. Tom M. Berkhout MRE MRICS (voorzitter)
prof. dr. Dirk Brounen
prof. dr. Piet M.A. Eichholtz

645858

Kern van het advies: GWC-methode

- Residuele grondwaarde, uitgewerkt als:
- WOZwaarde min opstalwaarde = grondwaarde eigen grond
- Grondwaarde x canonpercentage = canon
- NCW canon = afkoopsom

00129

Opstalwaarde

- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
- Herbouwwaarde
- # referenties gelijk aan referenties woz
- Herbouwwaarde per m² afhankelijk van woninggrootte

- Verouderingsfactor wonen Francke
- Onderhoudskwaliteit woz

- Verouderingsfactor commercieel = opdracht aan deskundigen

645858

Huidige methode

- Marktwaarde obv funda / gecorrigeerde vraagprijzen
- 1 of enkele prijzen per buurt (bestaande erfpacht)
- Stichtingskosten op basis van nieuwbouw
  - twee referenties (EGW en MGW), bestaande erfpachtrechten
  - 1 gemiddelde woningoppervlakte per referentie
  - Extra kwaliteit obv marktwaarde per m2
- Marktwaarde min stichtingskosten is afkoopsom 50 jaar (grondprijs)
- Afkoopsom x canonpercentage = canon

Stappen

- Stap 1: grondwaarden berekenen conform advies GWC
- Stap 2: grondwaarden testen op consistentie en plausibiliteit
- Stap 3: grondwaarden afzetten tegen grondprijzen huidige systeem
- Stap 4: wijze van overstap in beeld brengen
- Stap 5: financiële consequenties nieuwe systeem doorrekenen

Stap 1: berekenen grondwaarden

- Voorbeeldberekeningen maken
  - uitkomsten grillig, dus macro-berekeningen noodzakelijk
  - bouwkosten uit GWC niet toereikend, bureau ingeschakeld
- Opvragen data belastingen
  - Doorgronden hoe WOZ is opgebouwd, i.o.m. Belastingen
  - Omvangrijk bestand, inschakelen OIS
- Herbouwkosten
  - Bureau heeft meest voorkomende WOZ-referenties berekend
  - Bewerkt door G&O om te kunnen koppelen aan WOZ

00129

Stap 1: voorbeeldberekening

voorbeeld 1: portiekwoning in 19e eeuwse gorde				
type woning	portiekwoning			
oppervlakte	65	m² gbo		
bouwjaar	1905			
staat v onderhoud	gemiddeld			
WOZwaarde	€ 250.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 150.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	0,966			
opstalwaarde	€ 144.900			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 105.100	€ 105.100
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 105.100	€ 105.100
Eeuwigdurend indexcanon			€ 3.003	€ 4.441
Eeuwigdurend vaste canon			€ 5.005	€ 6.415

voorbeeld 2: portiekwoning in 19e eeuwse gorde				
type woning	portiekwoning			
oppervlakte	65	m² gbo		
bouwjaar	1905			
staat v onderhoud	laag			
WOZwaarde	€ 200.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 150.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	0,652			
opstalwaarde	€ 97.800			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 102.200	€ 102.200
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 102.200	€ 102.200
Eeuwigdurend indexcanon			€ 2.920	€ 4.318
Eeuwigdurend vaste canon			€ 4.867	€ 6.238

645858

Resultaten

- Grondwaarde per WOZ object (wonen)
- Circa 400.000 woz objecten wonen (eigen grond en erfpacht)
- Voor 80% v.d. bouwtype herbouwwaarde bekend en daarmee grondwaarden te berekenen
- Circa 400 buurten

- Huidige Grondprijsbeleid voornamelijk op buurtcombinatie

00129

Vervolg analyse

- Methode GWC, zijn de resultaten uitlegbaar / te verklaren?

- Verschil methode GWC en huidige methode per buurt
  - Grondwaarde
  - Canon
- Zijn de verschillen te verklaren en uit te leggen?
- Leidt een grovere korrelgrootte dan per object tot beter verklaarbare uitkomsten
- Zijn er nog andere optimalisaties mogelijk?

645858

Openstaande punten

- Hoe gaan we om met commercieel?
- Hoe gaan we om met nieuwe uitgifteprijzen?
- Hoe organiseren we de samenwerking met de Belastingen in de praktijk (met name bij contact wijzigingen)

00129

Vragen?

645858

00129

Canonpercentage

Canonpercentage (min en max)	2,86%	4,23%
inflatieverwachting tbv canon%	2,00%	2,00%
disconteringsvoet tbv canon%	5,00%	6,50%
Grondwaarde eigen grond (fictief)	€ 100,00	€ 100,00
indexcanon	€ 2,86	€ 4,23
interne disconteringvoet tbv bepaling afkoopsom	5,00%	6,50%
afkoopsom eeuwigdurend	€ 100,00	€ 100,00
vaste canon eeuwigdurend	€ 4,76	€ 6,10
afkoopsom 50 jaar (obv methode GWC)	€ 76,53	€ 88,45
indexcanon AB2000 (inflatie min 1%)	€ 3,00	€ 4,[illegible]
canonpercentage AB2000 als % vd afkoopsom	3,92%	4,52%

645858