Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc:
Onderwerp: berekeningen maken
Datum: woensdag 12 augustus 2015 16:55:44

Beste allen,
Naar aanleiding van de bespreking vanochtend over de vragen die we willen beantwoorden met de grondwaardeberekeningen en de bijeenkomst van vanmiddag over de stichtingskosten had ik de behoefte om de zaken die we afgesproken hebben en deze dagen moeten doen/regelen om berekeningen te kunnen maken op een rij te zetten. Volgens mij is dit overzicht voor jullie ook nuttig.

Stap 1: WOZ-bestand en stichtingskostenbestand op orde krijgen
Stap 2: met WOZ-bestand en stichtingskostenbestand de grondwaarden uitrekenen en analyseren
Stap 3: Grondwaarden GWC vergelijken met huidige grondprijzen en analyseren

Wat moeten we doen bij **stap 1**?
WOZ-bestand:

- Dubbele regels er uit halen (meest recente regel behouden; dit is waarschijnlijk de regel met het hoogste erfpachtdossiernr)
- Sociale woningen markeren (kan waarschijnlijk via koppeling met AB's of via koppeling met BAG-gegevens)
- WOZ bestand aanvullen met postcode (6-positie), woningen op eigen grond en niet-wonen
- bij woningen naast totale WOZ-waarde ook de opbouw van de WOZ uit deelobjecten opnemen (bv WOZ waarde van berging, dakterras, e.d.)
- eventuele lege cellen opschonen

De aanvullingen op het WOZ-bestand zijn opgevraagd bij dienst Belastingen en hopen we voor het weekend te krijgen. De grondwaardeberekeningen kunnen wel alvast gemaakt worden zonder de aanvullingen, maar niet zonder een correct stichtingskostenbestand.

Stichtingskosten:

- Stichtingskosten mee laten lopen met de WOZ-waarde per m² (bij elke relatieve groei van de marktwaarde tov referentiestiko stijgen de of dalen de stiko met een bepaald percentage= staffel)
- Door MB geleverde stichtingskosten met 2% verlagen om ze van 1-1-2016 om te zetten naar 1-1-2014
- bij gestapelde bouw per referentiemodel de stichtingskosten middelen per grootteklasse(dus gemiddelde prijs vor woningen van 50, 70 en 90 m²)
- de prijzen laten oplopen tussen de 50 en 70 en 70 en 90. Alle woningen onder 50m² krijgen stiko van 50 en alle woningen boven 90m² krijgen stiko van 90m²
- alle categorieën in het WOZ-bestand waar geen stiko voor berekend zijn worden niet meegenomen bij de grondwaardeberekeningen. Omvang van uitval wel noemen.
- Stadsverwarming uit de nieuwbouw en herbouwkosten halen (circa € 2000 per woning)
- Bij egw middelen tussen plat dak en schuin dak en niet tussen tussenwoning en kopwoning. Tussen woning en kopwoning zijn aparte categorieën in WOZ en krijgen dus bijbehorende stiko mee

[redacted] en [redacted] voeren deze bewerkingen uit en leveren vrijdag het bewerkt bestand aan.

Verouderingsfactor:

- We gebruiken het bestand van Francke/Ortec zonder bewerkingen
- Bijbehorende verouderingsfactor wordt gekozen op basis van bouwjaar (alles gebouwd voor 1900 krijgt verouderingsfactor behorend bij 1900) en staat van onderhoud
- Bij staat van onderhoud uit WOZ-bestand krijgt score 4 en 5 niveau laag, score 6 niveau middel en score 7 en hoger niveau hoog

Wat moeten we (onder meer) doen bij **stap 2**?
Koppelen van WOZ-waarden aan opstalwaarde (functie van stichtingskosten en verouderingswaarde) levert grondwaarden op, omrekenen naar grondwaarde per m²
Kijken of de uitkomsten een consistent en plausibel beeld opleveren door:
- gemiddelde en standaarddeviatie per buurt te berekenen en verschillen per buurt (eventueel postcode) te bekijken
- verschillen tussen referenties te bekijken
Kaartbeelden helpen hier bij.
Naast grondwaarde rekenen we in deze stap ook de afkoopsom voor eeuwigdurend en voortdurend tijdvak uit. Bij voortdurend doen we dit op basis van de laagste (2,86%) en hoogste canon (4,23%)

Wat moeten we (onder meer) bij **stap 3** doen?
Bestand uit stap 2 koppelen aan bestand/werkblad met daarin VON-waarden voor MGW en EGW per buurt conform grondprijsbeleid 2014 en bestand/werkblad met daarin stichtingskosten conform grondprijsbeleid 2014 (cijfers levert [redacted])
Grondwaarden GWC voor voortdurend tijdvak vergelijken met grondprijzen CHET huidig systeem en verschillen in beeld brengen en analyseren.

Als er vragen zijn nu of de komende dagen opkomen bij de uitvoering schroom dan niet om ze te stellen bij mij of [redacted].
Maandagochtend zitten we bij elkaar om de eerste berekeningen (stand van zaken) te bekijken en te bespreken.

Groet [redacted]

[redacted]
Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr