Het systeem van het bepalen van de grondwaarde op basis van het advies van de Grondwaardecommissie is inmiddels uitgewerkt in een systeem waarbij op basis van de woz-waarde de per object de grondwaarde kan worden bepaald en een systeem waarbij per object de gemiddelde grondwaarde van het straat/blok niveau wordt bepaald. Een keuze tussen deze twee alternatieven is nog niet gemaakt. De keuze zal in november aan het bestuurlijk team worden voorgelegd. De twee alternatieven kunnen worden bekeken op maps.amsterdam.nl/vesgrondwaarde.

Naast deze twee alternatieve is er nog een alternatief denkbaar die min of meer het midden is tussen deze twee berekeningswijze van de grondwaarde per woningobject. Per buurt (er zijn ongeveer 400 buurten in Amsterdam gedefinieerd) kan de gemiddelde grondquote (grondwaarde per object gedeeld door de woz waarde per object) worden berekend. Deze per buurt afhankelijke gemiddelde grondquote kan worden toegepast op de individuele woz-waarde. Hierdoor krijgen buren nog steeds een verschillende grondwaarde, maar de begane grondwoning met een tuin krijgt ook een hogere grondwaarde dan de woning op de eerste verdieping. Er wordt geen nadruk meer gelegd op opstalwaarde.

Voor dit alternatief moet:

- Per object de grondquote (grondwaarde gedeeld door woz) worden uitgerekend
- Per buurt de gemiddelde grondquote worden berekend
- Per object de grondwaarde worden uitgerekend door de gemiddelde buurtgrondquote toe te passen op de woz per object

Vergelijking huidige grondprijssystematiek en methodiek Grondwaardecommissie

De Grondwaardecommissie adviseert voor de bepaling van de grondwaarde uit te gaan van de residuele grondprijsmethode. Zij werken deze methode echter anders uit dan de gemeente nu doet. Zij adviseert om de woz-waarde als basis te gebruiken en van deze waarde de opstalwaarde af te trekken. De opstalwaarde wordt verkregen door de herbouwkosten te corrigeren met de verouderingsfactor. Voor de herbouwkosten worden een gelijk aantal referenties gebruik als er referenties in het woz-bestand worden onderscheiden.

In de huidige systematiek wordt de actuele waarde van woningen op erfpacht gecorrigeerd met de nieuwbouwstichtingskosten. Er worden twee referenties gebruikt voor de stichtingskosten; een voor eengezinswoningen en een voor meergezinswoningen. Daarnaast wordt er in de huidige systematiek een grondwaarde per buurt of buurtcombinatie bepaald en wordt er dus geen onderscheid naar object of straat/blok niveau aangebracht. In de huidige systematiek is de afkoopsom gelijk aan de bepaalde grondwaarde.

Doordat de methodiek anders is zullen de grondprijzen (afkoopsommen) ook verschillen. Een analyse van de verschillen tussen de twee methodieken is noodzakelijk. Daarvoor moet het huidige bestand worden verrijkt met de volgende gegevens:

- De grondprijzen conform het huidige beleid 2014 (gelijke prijspeil als het woz bestand)
- De grondprijzen 2014 moeten worden vermenigvuldigd met de factor 0,75 (conform beleid 2014)
- De grondprijzen GWC methode moeten worden vermenigvuldigd met:
    - Factor 0,702 (afkoopsom 50 jaar bij canonpercentage van 2,39%, risico-opslag 1,5%)
    - Factor 0,7653 (afkoopsom 50 jaar bij canonpercentage van 2,86%, risico-opslag 2%)

- Factor 0,8845 (afkoopsom 50 jaar bij canonpercentage van 6,10%, risico-opslag 1,5%)

- De afkoopsommen 2014 huidig beleid (50 jaar) worden vergeleken met de afkoopsom GWC (50 jaar). Er zijn drie mogelijkheden van uitwerken van de GWC: objectniveau, straat/blokniveau en buurtquote. Per mogelijke uitwerkingsniveau zijn er drie mogelijke afkoopfactoren, totaal negen mogelijkheden en voor die negen mogelijkheden is het volgende nodig:
  - Absolute verschil grondprijs huidige methode en methode GWC met de N en standaarddeviatie per buurt
  - Procentuele verschil grondprijs huidige methode en methode GWC met de N en standaarddeviatie per buurt
  - Totale afkoopsom 2014 huidig beleid en methode GWC voor de buurten waar er een grondprijs 2014 huidig beleid is gegeven (en welk percentage van de totale afkoopsom dit is conform methode GWC)