Vragen aan gemeente Amsterdam n.a.v. notitie Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam van 4 maart 2015

Vragen over berekening canon

1. Marktwaarde woning
    a. Het stuk stelt onderaan pagina 2 "De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van transactiegegevens de marktwaarde …" Echter, tijdens het toelichtende gesprek met de gemeente werd verteld dat de prijsbepaling begint met een analyse van de vraagprijzen van aangeboden woningen op Funda, waarop vervolgens een correctie wordt toegepast. Kunt u precies aangeven wat hier gebeurt (transactie vs vraagprijzen, aantal referenties, keuze referenties, …)?

Zoals tijdens het gesprek is toegelicht analyseren we inderdaad de vraagprijzen en maken daarna een correctie met het verschil met transactieprijzen zoals in de buurt wordt waargenomen. Hiervoor is gekozen omdat er anders te weinig recente waarnemingen zijn om per (deel)buurt een marktwaarde te bepalen.

    b. De gemeente baseert zich op transacties van woningen in erfpacht (pag 3). In hoeverre houdt de gemeente rekening met de vraag of de canon is afgekocht bij het kiezen van referentietransacties?

Wij houden daar geen rekening mee. We zijn ons er van bewust dat erfpachtrechten die canonbetalend zijn eigenlijk naar boven toe gecorrigeerd zouden moeten worden. Dat gebeurd momenteel nog niet. De marktwaardebepaling is daarmee eerder te laag dan te hoog.

2. Afslag vervangingswaarde
    a. Hoe groot is de afslag vervangingswaarde? Hoe wordt deze precies bepaald? (graag wat meer detail dan op pag 4)

De stichtingskosten nieuwbouw worden gebruikt. In het grondprijsbeleid zijn 15 referenties opgenomen, voor bestaande erfpacht wordt standaard de referentie eengezinswoningen en meergezinswoningen portiek 5 lagen gebruikt. Er wordt geen afslag toegepast.

3. Depreciatiefactor
    a. De depreciatiefactor van 0,75 is gebaseerd op 15% bestaande bouwkwaliteit vs nieuwbouw en 10% coulance. Waar zijn deze cijfers op gebaseerd? Waarom is die 15% voor alle woningen hetzelfde (dus niet afhankelijk van bouwjaar)?

De 15% is een fictief percentage omdat sloop nodig is als de erfpachter nieuwbouwkwaliteit wil realiseren. Omdat het een fictief getal betreft, en niet om daadwerkelijk sloop gaat, is er gekozen voor een percentage. Bij een grondwaarde van € 300 kom je dan op een depreciatie van € 45 wat een redelijke inschatting is van de sloopkosten per m². De 10% coulance is een politiek bepaald percentage.

Nee, de depreciatiefactor is niet afhankelijk van het bouwjaar. Aangezien depreciatie alleen bij CHET wordt toegepast, is de bebouwing doorgaans minimaal 50 jaar oud.

4. Woningen versus commercieel vastgoed
    a. De onderliggers voor de berekening en de berekening zelf lijken te gelden voor woningen. Hoe werkt het precies voor commercieel vastgoed? Details graag.

Bij commercieel vastgoed wordt dezelfde werkwijze gevolgd voor wat betreft nieuwbouw stichtingskosten en depreciatie. De marktwaardebepaling vindt alleen per object plaats aan de hand van een inschatting van de markthuur en het in dat gebied redelijke bruto aanvangsrendement. Zo mogelijk wordt deze marktwaardebepaling gestaafd met referenties (vraaghuren, huurtransacties en transacties van objecten) .