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