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 die in de buurt worden waargenomen en maken daarna een correctie met het verschil met transactieprijzen. Hiervoor is gekozen omdat er anders te weinig recente waarnemingen zijn om per (deel)buurt een marktwaarde te bepalen. Als er toch nog te weinig waarnemingen zijn of als er sprake is van een grote spreiding dan wordt er geen prijs opgenomen. In dat geval wordt de marktwaarde in een grondprijsadvies gebaseerd op vergelijkbare buurten.

---

    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, vanuit financieel technisch perspectief, naar boven toe gecorrigeerd zouden moeten worden. Dat gebeurt niet.

---

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) . Per vastgoedsegment zijn er stichtingskostenreferenties die gebruikt worden voor de berekening van de genormeerd residuele grondprijs. Bij afwijkende objecten en sociaal-maatschappelijke bestemmingen wordt maatwerk toegepast.

Er wordt gebruik gemaakt van referenties voor:

Kantoren

- kantoren 6 lagen, onderverdeeld in de kwaliteit "basis", "midden", "subtop"," top"
- kantoren 17 lagen, onderverdeeld in de kwaliteit "midden", "subtop"," top"

De keuze voor de kwaliteit wordt bepaald in relatie met de locatie en opbrengst verwachting van het kantoor. Zo zal voor sommige kantoren op bedrijfsterreinen gekozen worden voor de kwaliteit "basis". Voor kantoren op de Zuidas is dat doorgaans "top". De stichtingskosten zijn berekend door het adviesbureau Arcadis. Per model en per kwaliteitssegment is een raming opgesteld op elementenniveau. De laatste actualisatie van die kosten heeft eind 2014 plaats gevonden. De berekende kosten zijn op het prijspeil van jaar waarvoor de stichtingskosten gelden (nu dus 2015). In die berekening wordt dan ook uitgegaan van de bouwbesluiteisen die dan van toepassing zijn. 1 van de ramingen van Arcadis is als bijlage toegevoegd.

Bedrijven en combinaties van kantoren en bedrijven

Voor bedrijven en voor kantoren en voor combinaties van kantoren en bedrijven zijn ook diverse referenties opgesteld. Zie hiervoor de bijlage "stichtingskosten commercieel 2015"

Bij de kostenbepaling wordt uitgegaan van berekeningen van Arcadis en van kengetallen van een ander extern bouwkostenbureau. Voor de bedrijfsruimten "30% kantoor-70% bedrijfsruimte" en voor "5% kantoor-95% bedrijfsruimte " is er een elementenraming op basis van de kengetallen van de externe bouwkostenbureau's.

Detailhandel/bedrijfsruimtes
Voor detailhandel (winkels) en bedrijfsruimten worden diverse referenties gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Winkels/bedrijfsruimte in de plint van een gebouw
- Solitaire winkels, detailhandel (perifere detailhandel) in een één of twee laags gebouw.

Stichtingskosten Commercieel 2015	Stichtingskosten per m² bvo (excl. BTW)	verhouding vvo/bvo	opmerkingen
- kantoren 6 lagen			Let op: ook vvo/bvo verhouding is gewijzigd
basis	€ 1.395	85%	
midden	€ 1.635	85%	
subtop	€ 2.090	85%	
top	€ 2.284	85%	
- kantoren 17 lagen			Let op: ook vvo/bvo verhouding is gewijzigd
midden	€ 1.745	83%	
subtop	€ 2.180	83%	
top	€ 2.380	83%	
- 70% kantoor - 30% bedrijfsruimte			Let op: ook vvo/bvo verhouding is gewijzigd
basis	€ 1.278	88%	
midden	€ 1.441	88%	
subtop	€ 1.813	88%	
top	€ 1.992	88%	
- 50% kantoor - 50% bedrijfsruimte			Let op: ook vvo/bvo verhouding is gewijzigd
basis	€ 1.155	90%	
midden	€ 1.264	90%	
subtop	€ 1.616	90%	
- 30% kantoor - 70% bedrijfsruimte			Toepassing normen en keuze referentie na overleg bouwkostenadviseur en Roos
bedrijfunits geschakeld, circa 250 m² bvo per unit	€ 817	93,0%	
solitaire hal, circa 850 m² bvo	€ 833	93,0%	
solitaire hal, circa 1.700 m² bvo	€ 806	93,5%	
solitaire hal, circa 4.700 m² bvo	€ 732	95,0%	
solitaire hal, circa 8.000 m² bvo	€ 704	96,0%	
- 5% kantoor - 95% bedrijfsruimte			Toepassing normen en keuze referentie na overleg bouwkostenadviseur en Roos
bedrijfunits geschakeld, circa 190 m² bvo per unit	€ 853	92,0%	
solitaire hal, circa 600 m² bvo	€ 791	93,5%	
solitaire hal, circa 1.300 m² bvo	€ 757	95,0%	
solitaire hal, circa 3.500 m² bvo	€ 686	96,0%	
solitaire hal, circa 6.000 m² bvo	€ 633	96,5%	
- winkels			
winkel in plint, enkele unit circa 1.350 m² bvo	€ 1.017	92%	
winkel in plint, kleinere units	€ 1.137	90%	
toeslag winkel in plint circa 4,70 meter hoog ipv 3,70 meter	€ 70		ook hogere opbrengst?
toeslag winkel in plint circa 5,70 meter hoog ipv 3,70 meter	€ 140		ook hogere opbrengst?
winkelcentrum met arcades (voorbeeld Gelderlandplein)	startpunt € 1450	maatwerk!	
paviljoens, kiosken		maatwerk!	
solitair 5.000 m², 1 laag, 1 unit	€ 918	94%	
solitair gebouw 10.000 m², 2 laags, 1 unit	€ 909	94%	
solitair, 2 laags gebouw 10.000 m², meerdere units (circa 720 m²/st)	€ 1.039	92%	

opmerkingen
Bedrijfs- en winkelruimte zijn enkel voorzien van de basis NUTS-voorzieningen tot in de meterkast (geen warmteopwekking, koeling etc.)

toeslagen op kosten		
extra kosten vloerbelasting 1.500 kg/m² ipv 1.000 kg/ m² bij 1 laagse solitaire winkel	€ 27	
extra kosten vloerbelasting 2.000 kg/m² ipv 1.000 kg/ m² bij 1 laagse solitaire winkel	€ 43	