Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	5.1.2e . 5.1.2e en 5.1.2e . 5.1.2e
Van	5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	20 maart 2013
Kenmerk	2013-
Onderwerp	Modernisering erfpacht reactie op stichtingskostendeel

---

Beste 5.1.2e,
Beste 5.1.2e,

Jullie hebt ons verzocht een reactie te geven op de gehanteerde kosten in het rapport "Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling, een financiële doorrekening van drie varianten". Versie 3.0, 8 november 2012.

Op blz. 14 staat een bedrag van € 1.425 per m² gbo genoemd voor eengezinswoningen.
Op blz. 15 staat een bedrag van € 1.900 per m² gbo genoemd voor meergezinswoningen.

Bovenstaande bedragen zijn de zgn 'basisschalen' in de formule om de grondwaarde te berekenen.

Op blz 8 in het rapport staat dat de formule gebaseerd moet zijn op objectieve gegevens. In een eerder afgegeven notitie is aangegeven dat de drempelwaarde c.q. basisschaal gelijk is aan de stichtingskosten waarvoor de woning gebouwd moet kunnen worden. Ook staat in die notitie dat de uitkomst van de canonformule objectief moet zijn bepaald, en onomstreden moet zijn.

Uitgaande van bovenstaande hebben wij de volgende opmerkingen:

in het rapport is niet aangegeven of het om bedragen inclusief of exclusief BTW gaat;
de gegevens waarop de bedragen zijn gebaseerd werden niet vermeld;

- er is niet duidelijk aangegeven over welke m²-ers het gaat (gbo of bvo) uit in het rapport opgenomen staatjes valt het logischerwijs wel te achterhalen maar ons inziens moet dat onomstreden vermeld staan;
- het is niet duidelijk op welk type woningen, welke woningoppervlakte, welke kwaliteit en welke locatie de kosten bedoeld zijn;
- De indruk is dat de bedragen in de gekozen basisschaal laag zijn. Voorgesteld wordt om een hogere basisschaal te hanteren *(mogelijk kan de zelfde eindwaarde in de basisschaal bereikt worden door met de verhouding te variëren).*

Op de laatste opmerking gaan wij verder in:

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Van de OGA referenties eengezinswoningen 2 laag zijn de stichtingskosten € 1.588 per woning, van de 2,5 laags woning zijn de stichtingskosten € 1.557 en van de woning met schuine kap zijn de stichtingskosten € 1.447 per m² gbo. Dat is bij een VON van € 2.250 per m² gbo. Al die bedragen liggen boven het gekozen niveau van de basisschaal maar de opstalwaarde op basis van de formule is wel hoger dan de stichtingskosten. Bij een totaalprijs van € 2.250 per m² gbo is de grondprijs € 600 (€ 1.425 * 100/95 * 5/100 + (2.250 – 1.425 x 100/95) x 7/10) en de opstalwaarde € 1.650 (2250 – 600). De 1.650 ligt boven de stichtingskosten van de referenties en daarmee is de opstalwaarde voldoende om de stichtingskosten te dekken.
Bovendien zou het kunnen zijn dat de woningen die canon moeten betalen sterk afwijken van de OGA referentie. Te denken valt aan een kleinere gbo per woning dan de referentie. Daardoor stijgen de kosten *(eerder zijn door ons galerijwoningen met een oppervlakte van 100 m² gbo vergeleken met galerijwoningen met een oppervlakte van 80 m² en 60 m² gbo. Uit die vergelijking kwam dat de woningen met een gbo van 80 m² circa 11% duurder zijn dan de woning van 100 m² gbo. De woningen van 60 m² gbo zijn circa 25% duurder De verhoging van kosten zal ook optreden bij eengezinswoningen).* De afwijking wordt dan groter ten opzichte van de basisschaal. Andere variabelen zijn blokgrootte, kwaliteit en locatie. Mogelijk dat kwaliteit en locatie middels de formule in de 2e schaal opgelost worden maar of dat ook van toepassing is voor de eerder genoemde zaken is niet duidelijk.

De OGA referenties meergezinswoningen variëren in stichtingskosten van € 1.800 per m² gbo voor een galerijwoning in 4 lagen tot € 2.032 per m² gbo voor een portiekwoning in 8 lagen. Dat is bij een VON van € 2.250 per m² gbo. De opstalwaarde is bij dit VON niveau 1975 en de grondwaarde 175. De opstalwaarde voor een portiekwoning is dus onvoldoene om de stichtingskosten te dekken. Ook voor de meergezinswoningen zijn er dus woningtypes die boven de basisschaal liggen. Ook voor meergezinswoningen dient eventueel rekening gehouden te worden met hogere kosten als gevolg van kleinere woningen.

Volgens ons heeft het hanteren van een gemiddelde van referenties een nadeel omdat de individuele canonbetaler altijd uitgaat van zijn persoonlijke object. De canonbetaler met het object wat hogere stichtingskosten heeft zal daar op inspelen en het niet objectief en onomstreden vinden.

De vergelijking met de referenties van het OGA is mogelijk ook niet onomstreden.
Andere partijen komen ook met stichtingskosten voor woningen. In de praktijk is gebleken dat die kosten aanzienlijk kunnen afwijken van de kosten die het OGA hanteert.

Indien gewenst kunnen we bovenstaande mondeling toelichten.
Graag horen we op korte termijn of bovenstaande van invloed is op de vergelijking van canonpercentages op basis van projecten.

Graag een concreet advies over de drempelwaarde bij EGW en MGW zodat de ***opstalwaarde*** voldoende hoog is om de stichtingskosten te dekken. Eventueel ook een advies over de grondwaardefactoren als deze naar beneden moeten worden bijgesteld. (naar boven is politiek niet haalbaar!)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Groet,

5.1.2e en 5.1.2e