Gemeente Amsterdam

Notitie

Aan
Van TAG / [redacted] & 5.1.2e
Datum 23 september 2022
Kenmerk 2022-9443
Onderwerp Verschillenanalyse BSQ n.a.v. herijken herbouwkostenramingen

Voorafgaande opmerkingen:
- We moeten scherp zijn op gehanteerde termen en daarin uniformiteit nastreven, conform de termen die in het beleid gehanteerd worden. Dus consequent de term herbouwkosten gebruiken ipv opstalwaarde.
- Alles wat in het beleid al wordt toegelicht hier niet opnieuw aanhalen. Verwijzen naar beleid zodat er geen ruis ontstaat. Of 1-op-1 kopiëren.
- Ik heb er wel behoefte aan om de tabellen een keer met z'n allen langslopen om te bespreken op welke wijze (inhoudelijk en visueel) we deze het beste kunnen weergeven.

Inleiding

Sinds 2017 kunnen woningerfpachters overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, waarvan de overstapcanon dan wel afkoopsom wordt afgeleid, hanteert de gemeente de woningreferenties die de dienst Belastingen van de gemeente Amsterdam gebruikt~~,~~ voor de bepaling van de WOZ-waarde. In 2015 zijn de herbouwkosten[1] voor deze woningreferenties geraamd door een extern bouwkostenbureau. Hiermee zijn voor individuele objecten de herbouwkosten te bepalen, die een onderdeel zijn van de berekening van de ~~B~~buurtstraatquotes (hierna BSQ's). Deze herbouwkosten zijn sindsdien jaarlijks geïndexeerd, conform de inzichten van Bureau Documentatie Bouwwezen B.V. (hierna: BDB). Door ontwikkelingen in de bouw, regelgeving en de daarbij behorende kosten is het zinvol om na een aantal jaar de herbouwkosten te ~~gaan~~ herijken. Dat wil zeggen dat de uitgangspunten, parameters en berekeningswijze van de woningreferenties opnieuw bepaald worden.

Door de herijking van de herbouwkosten ontstaan als vanzelfsprekend verschillen in de BSQ ten opzichte van voorgaande jaren. Deze notitie gaat in op de aanleiding van de opdracht, het doel van de herijking, de theorie van de ~~buurtstraatquote (hierna~~ BSQ~~)~~ en tot slot de verschillenanalyse~~s~~ tussen de voorgaande en huidige herbouwkosten, grondwaarden en BSQ's. De

Met opmerkingen 5.1.2e Vervangen door de uitkomsten van de herijking

[1] Voor de berekening van de erfpachtgrondwaarde van bestaande erfpachtrechten aan de hand van de WOZ/BSQ-methode gebruikte de gemeente de opstalwaarde van een woning. In dit beleid is de opstalwaarde van een woning hetzelfde als de herbouwkosten van een woning. In deze notitie wordt de term herbouwkosten gebruikt.

verschillen ~~in herbouwkosten, de grondwaarden en de BSQ's~~ zijn op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt en toegelicht. In de bijlagen is onderliggende documentatie bijgesloten.

Aanleiding voor de opdracht: herijken herbouwkostenramingen

Sinds de invoering in 2017, zijn de BSQ's berekend op basis van de genormeerde herbouwkosten, die door een extern bouwkostenbureau in 2015 zijn geraamd. Deze genormeerde herbouwkosten worden sinds 2017 jaarlijks geïndexeerd ten behoeve van een prijspeilcorrectie, conform de inzichten van BDB. In de afgelopen jaren zijn ~~de~~ wet- en regelgeving aanzienlijk aangepast, waardoor strengere normen en eisen gelden voor de energieneutraliteit van woningen en de milieubelasting van gebruikte materialen in de woningbouw. Daarnaast is er sprake van een ~~dynamische~~ turbulente ontwikkeling van de bouwkosten, mede als gevolg van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne, waardoor ~~gestegen~~ energie- en materiaalprijzen zijn gestegen. Tegen deze achtergrond heeft de gemeenteraad in 2021 twee moties aangenomen[2] en is besloten om de genormeerde herbouwkosten te herijken. Om de onafhankelijkheid te waarborgen zijn de herbouwkosten wederom door een extern bouwkostenbureau bepaald. De opdracht voor deze herijking is openbaar uitgezet. Op verzoek van de raad is naast een opstellende partij ook een toetsende partij gecontracteerd, om een zo groot mogelijke onafhankelijkheid te waarborgen. ~~Het~~De afgelopen ~~jaar~~ periode hebben deze externe bouwkostenbureaus onder gemeentelijke begeleiding de genormeerde herbouwkosten voor de gehanteerde woningreferenties bepaald.

De keuze om de herbouwkostenramingen te herijken, naast dat ramingen niet oneindig geïndexeerd kunnen worden, hangt ook samen met de BENG-eis die per 1 januari 2021 van kracht is geworden. De nieuwe ramingen zijn opgesteld overeenkomstig het ~~b~~Bouwbesluit 2021. De implementatie daarvan in 2023, is met de WOZ-data met peiljaar 2021[3] dan ook een goed moment.

Het doel

Het doel ~~voor~~ van het herijken van de herbouwkostenramingen is het berekenen van accurate residuele en marktconforme grondwaarden. De grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming wordt residueel bepaald aan de hand van de zogenaamde WOZ/BSQ-methode, waarin de herbouwkosten een belangrijke parameter vormen. Dit verloopt kortweg via de volgende stappen:

1. WOZ-waarde minus genormeerde herbouwkosten = individuele grondwaarde
2. Individuele grondwaarde/WOZ-waarde = individuele grondquote
3. Alle individuele grondquote in de buurtstraat / totaal aantal woningen met een individuele grondquote in de buurtstraat = buurtstraatquote (BSQ)
4. WOZ-waarde x BSQ = grondwaarde

Een volledige beschrijving van de bepaling van de grondwaarde conform de WOZ/BSQ-methode staat in hoofdstuk 4 van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten. Omdat de herbouwkosten een belangrijke rol vertegenwoordigen in de bepaling van de grondwaarde, is het

[2] Op 10 maart 2021 zijn de moties 155.21 (betrek een externe partij ook bij het vaststellen van de te hanteren bouwkosten en de voorgestelde wijze van indexeren) en 159.21 (neem de aanbevelingen van SEO over in de nieuw op te stellen nota) aangenomen en met een raadsinformatiebrief van 22 april 2021 afgedaan.

[3] BSQ's die worden bepaald op basis van beleidsjaar en peildatum 2023 worden op basis van WOZ-waarden met peildatum 2021 en daarmee genormeerde herijkte herbouwkosten met peiljaar 2021 opgesteld.

Met opmaak: Lettertype: 10 pt

belangrijk dat er wordt gerekend met genormeerde herbouwkosten afgestemd op de actuele bouw- en regelgeving.

Toelichting op herbouwkosten en woningreferenties

De herbouwkosten bestaan uit de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde. De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te ~~maken~~ slopen en te ~~slopen~~maken. Dit zijn de kosten die een aannemer in rekening brengt, waaronder arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, en algemene kosten en winst- en risico voor de projectontwikkelaar.

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daarbuiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en de waarde van de opstal. Bij duurdere woningen zijn de herbouwkosten over het algemeen hoger. Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² is in de herbouwkosten een toeslag opgenomen voor kwaliteit. In de berekening wordt rekening gehouden met een afwerkingsniveau passend bij het type referentie, de grootte en de WOZ-waarde van het object.

De dienst Belastingen gebruikt ~~...xxx~~ca. 4302 woningreferenties voor de bepaling van de WOZ-waarden voor woningen. Voor ~~1~~624 daarvan heeft het externe bouwkostenbureau de herbouwkosten geraamd. De overige woningreferenties komen niet vaak voor in Amsterdam, en zijn daarom niet geraamd. De 24 gehanteerde woningreferenties ten behoeve van de herbouwkosten vertegenwoordigen ca. 90% van de woningen in Amsterdam. Van het totaal wordt 5% niet meegenomen in de ~~opstalwaarde~~herbouwkosten berekening doordat dit woningen betreft die in aanbouw zijn, of waar geen sprake is van een volwaardige woonbestemming. Met het hanteren van de 24 woningreferenties valt nog eens 5% van de woonobjecten weg. Niet elke woning is geschikt als referentie voor de BSQ. Met het toepassen van de beleidsregels valt ca. 30% van de objecten weg. Dit betreft woningen die te grote percelen hebben, een bijzondere gebouwdeel bevatten of die in eigendom zijn van een woningcorporatie. Na toepassing van de beleidsregels Rresteert ca. 60% van het totaal dat geschikt is als referentie voor de BSQ en waarvoor herbouwkosten en een grondquote bepaald moet worden. Voor deze groep van ca. 60% kan voor ruim 99% van de objecten de herbouwkosten en grondquote worden bepaald. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de benoemde cijfers. ~~Voor deze groep van ca. 60% kan voor ruim 99% van de objecten de herbouwkosten en grondquote worden bepaald.~~

Categorie	woon-objecten	aandeel t.o.v. totaal	aandeel herbouwkosten, o.b.v. bruikbare referentieobjecten
Totaal woningen in WOZ:	474.270	100%	
Totaal woningen exclusief woningen in aanbouw etc.:	451.140	95%	
Totaal woningen 24 woningreferenties:	424.813	90%	
Woningen uitgezonderd van herbouwkosten:	131.220	28%	
Woningen waarvoor herbouwkosten berekend wordt:	293.593	62%	
Woningen met individuele grondquote:	293.103	62%	99,83%

Met opmerkingen 5.1.2e Dit gold bij de oude ramingen, maar geldt dat ook voor de nieuwe. En zo ja hebben wij dat dan aan de voorkant in opdracht mee gegeven of zijn de bureau's daar zelf toe gekomen?

Met opmerkingen 5.1.2e Dit geldt ook voor de nieuwe. Dit hebben wij aan de voorkant in de opdracht meegegeven, maar ook hebben we hen uitgedaagd om met andere ideeën te komen. De basisprincipe is vrijwel gelijk gebleven, alleen de methodiek en de normatieve bedragen zijn anders geworden.

Tabel met opmaak

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,25 cm

Met opmaak: Lettertype: Cursief

~~Met de herbouwkosten voor 16 woningreferenties konden voor ... xxx van ... xxx woningen de herbouwkosten en daarmee de individuele grondquote bepaald worden.~~

De opdracht

De ~~opdracht~~ voor het herijken van de bestaande herbouwkostenramingen is meervoudig onderhands aanbesteed en bestond uit een uitvraag voor het opstellen van de nieuwe ramingen door één partij en voor het toetsen en valideren van deze ramingen en berekeningswijze door een andere partij. Drie partijen hebben zich ingeschreven en hadden hierin de keuze om zich voor één of beiden in te schrijven. Om de onafhankelijkheid en betrouwbaarheid van de herbouwkostenramingen te waarborgen is de kostenopsteller van de oude ramingen, zijnde MBM, uitgesloten van deze selectie. Met alle drie zijn vooraf oriënterende gesprekken gevoerd. Op basis van de inschrijvingen en het plan van aanpak, zijn daaruit twee partijen geselecteerd voor de afzonderlijke onderdelen. Beide opdrachten zijn als bijlage toegevoegd (bijlagenummers 1 en 2).

De opdracht is uitgevoerd door de volgende bouwkostendeskundigen:

- M3E Bouwkostenmanagement B.V. (hierna M3E) is geselecteerd voor de herijking van de bouw- en bijkomende kosten (opdracht 1, kostenopsteller)
- IGG Bouweconomie B.V. (hierna IGG) is geselecteerd om de second opinion op de nieuw vast te stellen genormeerde herbouwkosten uit te voeren (opdracht 2, auditor).

De producten die bij de opdracht van M3E horen zijn:

- ~~-~~Doelstelling A: herijking van de herbouwkostenramingen (primair doel);
- ~~-~~Doelstelling B: advisering interpolatie (secundair doel);
- ~~-~~Doelstelling C: advisering indexatie (secundair doel).

IGG heeft de opdracht gekregen om de genormeerde herbouwkosten op juistheid en volledigheid te valideren. De validatie vond plaats op drie niveaus:

~~1.~~ Globaal te vergelijken data, zoals herbouwkosten per woningtype en toeslagen voor locatie/bereikbaarheid;

~~2.~~ Nauwkeurig te controleren data, zoals materiaalprijzen, normen en offertes;

~~3.~~ Exact na te meten of rekenen data, zoals hoeveelheden, interpolatieformules en indexering.

De rol van de gemeente is in dit traject grotendeels faciliterend geweest. Gedurende het proces zijn de bureaus tot nieuwe inzichten gekomen ~~in~~ voor de berekeningswijze en ~~de op de~~ verschillende onderdelen en zijn deze afgestemd ~~en~~ met de gemeente.

In het auditorrapport staat beschreven hoe het proces is doorlopen en wat de opmerkingen en bevindingen van IGG zijn geweest op de herbouwkostenramingen van M3E. Ook kan er teruggelezen worden of de opmerkingen hebben geleid tot aanpassing dan wel tot extra onderbouwing van de gekozen uitgangspunten.

Tot slot ~~worden~~ zijn alle uitkomsten en het auditrapport ~~ter toetsing~~ gedeeld met de externe deskundigen die de BSQ berekening controleren (Stichting Economisch Onderzoek (SEO) en prof. [redacted] Deze externe toetsing ziet specifiek toe op het borgen van de correcte en juiste uitvoering van het door de raad vastgestelde beleid en rekenregels. De externe deskundigen hebben hierbij ook de implementatie van de nieuwe herbouwkosten in de BSQ berekening gecontroleerd. Deze externe toetsing ziet expliciet niet toe op een inhoudelijke toetsing van de herbouwkostenramingen.

Met opmerkingen [redacted] k denk dat het goed is dit, of iets soortgelijks, toe te voegen als context.

Met opmerkingen [redacted] Goed idee

Met opmerkingen [redacted] ik hoop dat jij de info van de xxx'jes hebt?

Met opmerkingen [redacted] Kunnen we in het kader van transparantie de opdracht als bijlage toevoegen?

Met opmerkingen [redacted] Ja hoor, lijkt mij goed om dat als bijlage toe te voegen

Met opmaak: Lijstalinea, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Met opmaak: Lijstalinea, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27

Met opmerkingen [LJ9]: [redacted]

Resultaten

Voor een beter begrip van de uitkomsten wordt hieronder, aan de hand van een voorbeeldberekening, weergegeven hoe een herbouwkostenberekening is opgebouwd.
In grote lijnen is de opbouw van de herbouwkostenberekening gelijk gebleven ten opzichte van de eerdere berekeningswijze. De optimalisatie van de berekeningswijze heeft met name betrekking op de kwaliteitsbepaling van de woning op basis van de WOZ-waarde en een aangepaste locatietoeslag.
Aangezien de WOZ-waarde is gebaseerd op het woonoppervlak of in technische termen het gebruikersoppervlak (GO), worden de herbouwkosten ook berekend op basis van het GO van de woning. De bedragen zijn inclusief BTW.

Met opmerkingen 5.1.2e Optimalisatie of herijking?

Misschien herijking: methode van MBM of M3E is niet perse beter of slechter. Er is slechts opnieuw door een externe bouwkostendeskundige een methode en uitgangspunten bepaald.

Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)					
	Woningtype			1987/1988	
	m² gebruiksoppervlak			57	
				8.743	
	WOZ-waarde			498.351	
	Buurtcombinatie			K25	KE (nieuwe codering)
	Stadsdeel			Nieuwe Pijp Zuid buiten centrum	
	WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk)			7.543	per type en grootte
				429.951	
	Verschil WOZ-waarde			68.400	
				1.200	per m2 GO
Recapitulatie					
	WOZ-waarde			498.351	
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)			235.390	
				262.961	
	grondqoute			52,8%	
Herbouwkosten					
A1	Investeringskosten			2.975	
				169.575	
A4	Locatie en bereikbaarheid			7%	
				11.870	
A2	Aanvullende afwerkingen			150	
				8.550	
A3	Tuin en dakterras			-	-
				-	
A5.1	Kwaliteitstoeslag stadsdeel			338	Zuid buiten centrum
				19.266	
	Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in €			1.200	per m2 GO
	> 1.000		0,25	143,25	200	1.633
	< 1.000	≥ 500	0,50	286,5	500	8.165
	< 500		1,00	573	500	16.331
					1.200	26.129
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit				458	
					26.129	
Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)					235.390	incl. btw
					4.130	per m2 GO

Voorbeeld 1:
Beneden- bovenwoning, 57m² Amsterdam Zuid
De WOZ-gegevens omvatten het gebruikersoppervlak, de WOZ waarde en de locatie van het object. Deze gegevens hebben invloed op de hoogte van de herbouwkosten. Het effect ervan wordt in dit rekenvoorbeeld inzichtelijk gemaakt.
Het verschil tussen de WOZ van het object en het gemiddelde per objecttype en grootteklasse wordt bepaald.

Door de herbouwkosten van de WOZ-waarde af te trekken krijgt men de grondwaarde. De grondquote is het percentage van de grondwaarde t.o.v. van de WOZ

A1: De investeringskosten zijn per m2 GO voor alle afzonderlijke referenties voor diverse groottes bepaald.

A4: Afhankelijk van de locatie geldt er een opslag op investeringskosten in verband met gemiddeld lastigere bouwprocessen en hogere kosten, naarmate een woning meer richtingdichter bij het centrum ligt.

Met opmerkingen 5.1.2e Waarom a4 voor a3 en a2?

A2: Aanvullende afwerkingen betreffen de standaard afwerking van de woning.

Met opmerkingen 5.1.2e Rare zin. Ik neem aan dat aanvullende afwerkingen aanvullend zijn op de standaard

A3: Er wordt rekening gehouden met een gemiddelde afwerking van tuin en dakterras, waarbij wordt gekeken in hoeverre dit gemiddeld van toepassing is.

Met opmerkingen 5.1.2e Hoe ik het begrijp:

Basiskosten = conform nieuwbouw

Hier zit nog geen afwerking in om een woning ook "woonklaar" te krijgen. Met A2 worden deze kosten opgenomen. Denk aan een likje verf, het stucwerk, tapijt, raambekleding?

A5.1: Een bepaald woningtype kan in principe overal de stad voorkomen, maar men verondersteld dat de esthetische eisen aan een nieuwbouwwoning meer naar hetdichter bij het centrum strenger zijn waarvoor een opslag geldt.

Met opmerkingen 5.1.2e2e Op zich best raar. Lijkt alsof wij de buitenwijken minder belangrijk vinden. Is het niet zo dat de een koper/gebruiker hogere esthetische eisen aan ene woning stelt als de waarde van de woning hoger is?

A5.2: Op basis van de afwijking van de WOZ-waarde t opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in een wijk voor het specifieke woningtype wordt een gestaffeld opslag bepaald.
De onderdelen A1 t/m A5.2 opgeteld bepalen de herbouwkosten voor de referentie, op basis van de locatie en WOZ-gegevens.

Met opmerkingen 5.1.2e De opslag is tweeledig:

Bouwen in het centrum is duurder, i.v.m. locatiekenmerken. Slecht bereikbaar, beperkte ruimte en noodzaak voor aanzienlijke veiligheidsmaatregelen.

Daarnaast wordt in de centrumgebieden ook hogere eisen gesteld aan de woningen. Dit in verband met de doelgroep die zich hierin bevindt.

Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)		
Woningtype	1987/1988	
m² gebruiksoppervlak	89	
	7.908	
WOZ-waarde	**703.812**	
Buurtcombinatie	K25	KE (nieuwe codering)
Stadsdeel	Nieuwe Pijp Zuid buiten centrum	
WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk)	**6.708**	per type en grootte
	597.012	
Verschil WOZ-waarde	106.800	
	1.200	per m2 GO
Recapitulatie		
WOZ-waarde	703.812	
Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)	340.435	
	363.377	
grondqoute	51,6%	

Voorbeeld 2:
Beneden- bovenwoning, 89m² Amsterdam Zuid
Dit is een voorbeeld van eenzelfde woningtype met een afwijkende metrage. Een grote woning heeft een lagere vierkante~~n~~meterprijs dan een kleine woning. De berekening leidt tot een afwijkende grondquote ten opzichte van voorbeeld 1 als gevolg van woninggrootte in combinatie met de overige onderdelen.

De bijbehorende berekening is opgenomen in bijlage 3.

Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)		
Woningtype	1987/1988	
m² gebruiksoppervlak	89	
	5.700	
WOZ-waarde	**507.300**	
Buurtcombinatie	M57	MP (nieuwe codering)
Stadsdeel	Betondorp Oost groen stedelijk	
WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk)	**5.050**	per type en grootte
	449.450	
Verschil WOZ-waarde	57.850	
	650	per m2 GO
Recapitulatie		
WOZ-waarde	507.300	
Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)	311.809	
	195.491	
grondqoute	38,5%	

Voorbeeld 3:
Beneden- bovenwoning, 89m² Amsterdam Oost
Zoals hierboven aangehaald bij onderdeel A5.1, heeft locatie invloed op de herbouwkosten. Daarnaast wordt een opslag berekend ten behoeve van kwaliteit (onderdeel A5.2), op basis van de afwijking van de WOZ-waarde ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in de wijk voor het specifieke woningtype.

De bijbehorende berekening is opgenomen in bijlage 4.

Verschillenanalyse

Een herijking is, zoals eerder aangehaald, niet zonder consequenties en leidt vrijwel altijd tot verschillen ten opzichte van de genormeerde herbouwkosten die voorheen werden gehanteerd. De verschillen zijn dan ook het gevolg van de genomen uitgangspunten, prijspeil, veranderende wet- en regelgeving en nieuwe inzichten.

In deze paragraaf worden de verschillen in herbouwkosten en BSQ en grondwaarden op basis van oude en nieuwe herbouwkosten inzichtelijk gemaakt met behulp van grafieken en tabellen. De analyse is op diverse fronten uitgevoerd. Onder elke analyse worden de verschillen toegelicht. Hierbij wordt de vergelijking steeds op drie uitgangspunten gevoerd, namelijk:

1. Op basis van de oude herbouwkosten en beleidsjaar 2021 (BSQ 2021)
   Dit betreft de BSQ 2021, die bepaald is op basis van de WOZ-waarden met peildatum 2019 en de oude genormeerde herbouwkosten met peildatum 2019. Dit betreffen de laatste vastgestelde BSQ's, die ook voor 2022 golden vanwege een door het college genomen verlengingsbesluit.
2. Op basis van de oude herbouwkosten en beleidsjaar 2023 (BSQ 2023 MBM)
   Dit zouden de BSQ's voor 2023 worden indien de herbouwkosten op de gebruikelijke wijze zouden zijn geïndexeerd. ~~Deze zijn v~~Ten behoeve van~~oor~~ een goed vergelijk tussen de oude en nieuwe herbouwkosten zijn deze op de achtergrond bepaald op basis van de WOZ-waarden met peildatum 2021 en genormeerde en geïndexeerde herbouwkosten met peildatum 2021.
3. Op basis van de nieuwe herbouwkosten en beleidsjaar 2023 (BSQ 2023 M3E)
   Dit zijn de BSQ's die 2023 zijn bepaald op basis van de WOZ-waarden met peildatum 2021 en genormeerde herijkte herbouwkosten met peildatum 2021~~)~~.

Wellicht hier nog ene korte alinea toevoegen waarin aangegeven wordt dat de gemiddelde WOZ-waarden tussen peildatum 2019 en 2021 met ..% gestegen zijn, namelijk respectievelijk .. % tussen peildatum 2019 en 2020 en .. % tussen peildatum 2020 en 2021.

Met opmerkingen 5.1.2e Een verschil in herbouwkosten staat nu achteraan in deze paragraaf. Zou ik vooraan plaatsen. De volgorde wordt dan eerst wat algemeenheden over WOZ-waarden, dan herbouwkosten, dan BSQ en dan grondwaarden. Dat voelt logisch.

Met opmaak: Regelafstand: 1,5 regel

Tabel 1. **Gemiddelde BSQ op stadsdeelniveau voor eengezinswoningen (EGW) en appartementen/meergezinswoningen (MGW)**

Categorie	Stadsdeel	Gemiddelde BSQ 2021	Gemiddelde BSQ 2023 (MBM)	Gemiddelde BSQ 2023 (M3E)	Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 MBM	Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 M3E
EGW	Centrum	47	49	43	2	-4
EGW	West	48	49	49	1	1
EGW	Nieuw-West	32	41	37	9	4
EGW	Zuid	48	49	49	0	0
EGW	Oost	47	49	48	2	1
EGW	Noord	35	42	40	7	5
EGW	Zuidoost	24	35	27	11	3
	Gemiddeld	40	45	42	4	2

Categorie	Stadsdeel	Gemiddelde BSQ 2021	Gemiddelde BSQ 2023 (MBM)	Gemiddelde BSQ 2023 (M3E)	Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 MBM	Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 M3E
MGW	Centrum	42	42	38	0	-4
MGW	West	39	39	45	0	7
MGW	Nieuw-West	16	19	19	3	2
MGW	Zuid	42	41	46	-1	4
MGW	Oost	35	36	41	1	6
MGW	Noord	20	22	25	2	5
MGW	Zuidoost	7	9	9	2	2
	Gemiddeld	29	29	32	1	3

~~Tabel 1~~

In ~~bovenstaand tabel (~~tabel 1~~)~~ is per stadsdeel weergegeven wat de gemiddelde BSQ was in 2021 en wordt in 2023. De waarden zijn opgedeeld in twee categorieën: eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW). Gele kolom weergeeft per stadsdeel de gemiddelde BSQ in 2021. Blauwe kolom is de gemiddelde BSQ in 2023 zoals die zou zijn geweest met geïndexeerde herbouwkosten. Oranje kolom is de gemiddelde BSQ in 2023, berekend met de herijkte herbouwkosten.
In de laatste twee kolommen zijn per stadsdeel de verschillen weergegeven:

- Blauw is de gemiddelde verschil van BSQ 2023 ten opzichte van BSQ 2021 conform oude (geïndexeerde) herbouwkosten
- Oranje is de gemiddelde verschil van BSQ 2023 ten opzichte van BSQ 2021 conform nieuwe herbouwkosten

Als er geen herijking van de herbouwkosten zou hebben plaatsgevonden zouden de BSQ's in 2023 ten opzichte van 2021 gemiddeld met 4 procentpunten omhoog zijn gegaan bij EGW en met 1 punt bij MGW. Met de herijkte herbouwkosten gaat de BSQ gemiddeld met 2 procentpunten omhoog bij EGW en met 3 procentpunten omhoog bij MGW. Dit is het totale gemiddelde over de hele stad. Bij een specifiekere vergelijking is een grotere differentiatie waarneembaar. In tabel 1 is dit te zien op stadsdeelniveau. In grafiek 1 op het volgende blad, is de afwijking te zien van de BSQ's in 2023 ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ's.

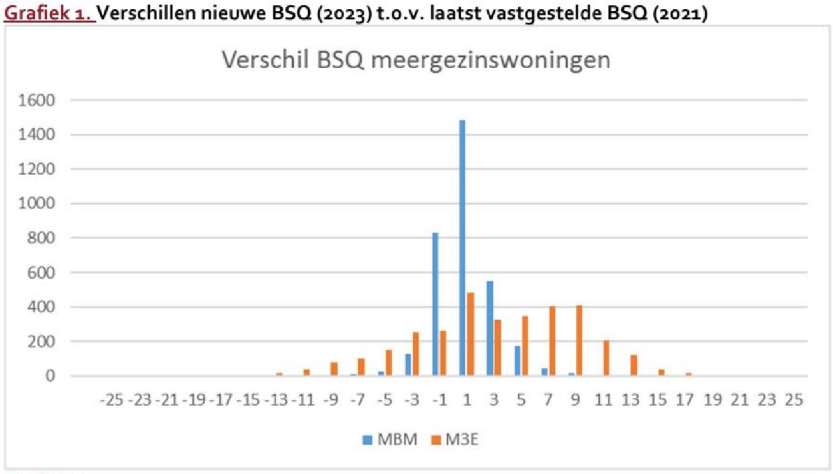
Met opmerkingen 5.1.2e Ik neem aan dat jullie hier de BSQ's die hoger zijn dan 49 hebben afgetopt op 49. Wellicht is het ook nog nuttig om de onafgetopte tabel te laten zien (mag ook in de bijlage)

Met opmerkingen 5.1.2e Kloppen de BSQ2023 (MBM) cijfers bij MGW wel? Daar lijken de bsq's in 2 jaar tijd nauwelijks gestegen te zijn, terwijl de WOZ dat ondertussen wel is.

Met opmerkingen 5.1.2e Ik zou niet met kleurtjes werken. Je weet nooit hoe het afdrukken/schermweergave gaat en sommigen zijn kleurenblind. Ik zou de kolommen een letter of romeins cijfer geven en die dan hier noemen.

Met opmerkingen 5.1.2e Gek want in de tabel gaat ie bij EGW van 40 naar 45 en bij MGW blijft het 29, dat is respectievelijk 5 en 0

Grafiek 1. **Verschillen nieuwe BSQ (2023) t.o.v. laatst vastgestelde BSQ (2021)**



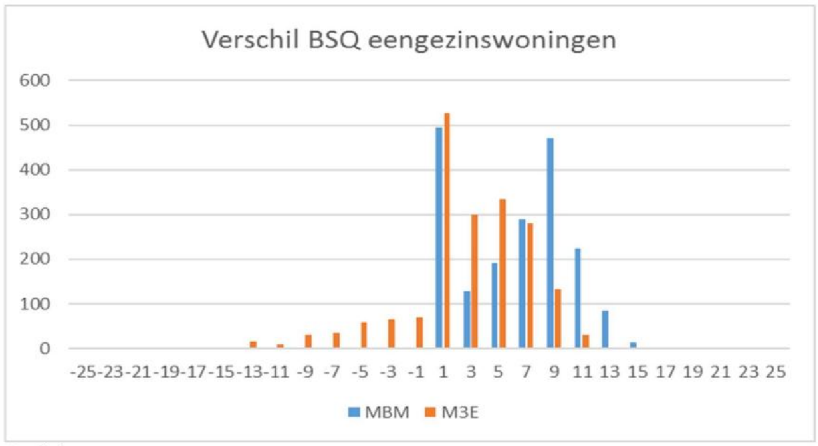
~~Grafiek 1~~

Grafiek 1 laat zien wat de afwijking is van de BSQ in 2023 ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ in 2021. Grafiek 1 is een weergave voor alle meergezinswoningen in Amsterdam zonder onderscheid in stadsdelen.
De horizontale as is de afwijking in BSQ in procentpunten. Bij een negatieve waarde is de nieuwe BSQ lager dan de laatst vastgestelde BSQ. Bij een positieve waarde is de nieuwe BSQ hoger dan de laatst vastgestelde BSQ. De verticale as laat de aantallen/ frequentie zien.

Blauw laat zien wat de afwijking zou zijn geweest ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ's, als de BSQ's waren berekend met de oude (geïndexeerde) herbouwkosten. Dit is dus het resultaat van de reguliere BSQ verloop als er geen herijking van de herbouwkosten zou hebben plaatsgevonden. Oranje is een weergave van de afwijking van de nieuwe BSQ (t.o.v. de laatst vastgestelde BSQ), berekend met de herijkte herbouwkosten.

Met opmerkingen 5.1.2e Is de conclusie juist dat er meer nieuwe BSQ's (M3E) harder stijgen dan het geval zou zijn als we niet herijkt hadden

Het is vrij logisch dat de afwijking van de BSQ's met de oude geïndexeerde herbouwkosten binnen een kleinere bandbreedte valt. Dit is omdat de actualisatie alleen een indexatie betreft. Aan de uitgangspunten van de referenties en de berekeningswijze wijzigt niets. De nieuwe herbouwkosten leiden tot een grotere spreiding, waarbij het merendeel valt binnen een bandbreedte van +9 en -9 (afwijking t.o.v. de laatst vastgestelde BSQ).



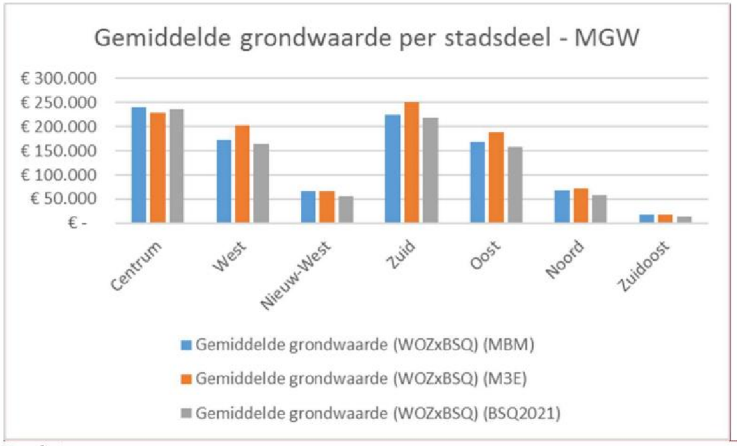
Grafiek 2

Grafiek 2 is eenzelfde weergave als grafiek 1, maar dan toegespitst op eengezinswoningen. De grafiek laat het verschil zien van de BSQ in 2023 ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ in 2021.
De horizontale as is de afwijking in BSQ. Bij een negatieve waarde is de nieuwe BSQ lager dan de laatst vastgestelde BSQ. Bij een positieve waarde is de nieuwe BSQ hoger dan de laatst vastgestelde BSQ. De verticale as laat de aantallen/ frequentie zien.

Blauw laat zien wat de afwijking zou zijn geweest ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ's, als de BSQ's waren berekend met de oude (geïndexeerde) herbouwkosten. Dit is het resultaat van de reguliere BSQ verloop als er geen herijking van de herbouwkosten zou hebben plaatsgevonden. Oranje is een weergave van de afwijking van de nieuwe BSQ berekend met de herijkte herbouwkosten.

In deze grafiek is te zien dat de BSQ in 2023 voor eengezinswoningen over het algemeen hoger zou uitvallen als de herbouwkostenramingen niet herijkt zouden worden.

De nieuwe herbouwkosten leiden tot een grotere spreiding bij de eengezinswoningen, waarbij het merendeel valt binnen een bandbreedte van +9 en -9 (afwijking t.o.v. de laatst vastgestelde BSQ) en valt binnen een acceptabele en realistische marge.



Grafiek 3

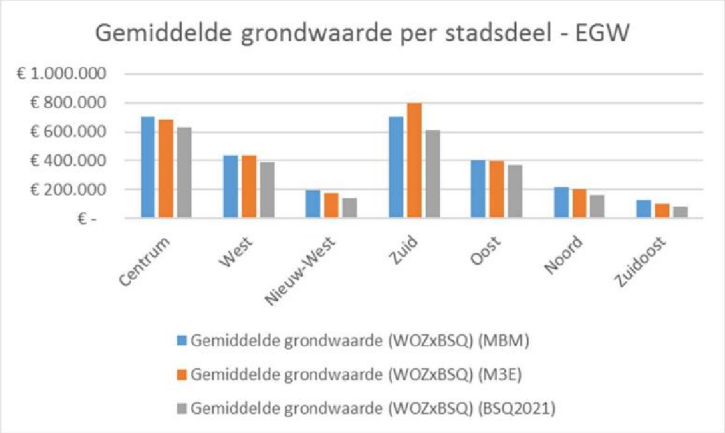
In grafiek 3 is een vergelijking gemaakt van de gemiddelde grondwaarden van meergezinswoningen op stadsdeelniveau. Blauw laat zien wat de gemiddelde grondwaarde zou zijn geweest in 2023 als de oude herbouwkostenramingen geïndexeerd zouden worden. Oranje is de gemiddelde grondwaarde per stadsdeel, berekend met de herijkte herbouwkostenramingen. Grijs laat de gemiddelde grondwaarde zien op basis van de laatst vastgestelde waarden in 2021.

Behalve het centrum is in alle stadsdelen een ~~positieve~~ stijging van de grondwaarde~~ontwikkeling~~ waarneembaar. De herijkte grondwaarden (oranje) valt voor meergezinswoning over het algemeen hoger uit dan de grondwaarden wanneer deze berekend zouden zijn met de geïndexeerde herbouwkosten (blauw). In het centrum gaat de gemiddelde grondwaarde ten opzichte van de laatst vastgestelde gemiddelde grondwaarde omlaag, wegens aangepaste uitgangspunten in de herbouwkosten. Bouwen in het centrum wordt steeds duurder wegens de slechte bereikbaarheid, krapte op de bouwplaatsen, hoge parkeertarieven, etc. Met de inzichten van nu hebben de kostenopstellers bij de herijking ervoor gekozen om een hogere opslag voor locatie centrum op te nemen. Dit is de voornaamste reden dat de gemiddelde grondwaarden voor deze locatie omlaag is gegaan.

Met opmerkingen 5.1.2e Ik zou zo'n zelfde tabel ook graag voor de gemiddelde WOZ-waarde willen zien (of in dezelfde tabel verwerkt als dat dan nog leesbaar is) omdat ik wil weten of de WOZ-waarden wellicht harder zijn gestegen buiten het centrum dan in het centrum, wat dan mogelijk verklaart waarom de grondwaarden harder stijgen buiten het centrum

Met opmerkingen 5.1.2e Voor de leesbaarheid zou ik de lichtgrijze kolom (BSQ2021) als eerste doen

Met opmerkingen 5.1.2e Maar wat is de verklaring dat hij in de rest is gestegen? En is hierbij met grondwaarden met of zonder aftopping van BSQ's gerekend?

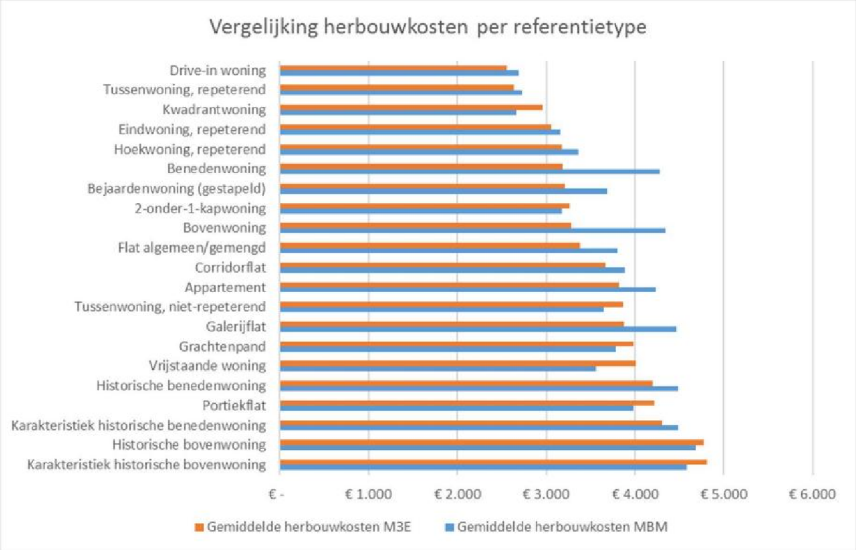


Grafiek 4

Grafiek 4 is eenzelfde weergave als grafiek 3 maar dan toegespitst op eengezinswoningen. Blauw laat zien wat de gemiddelde grondwaarde zou zijn geweest in 2023 als de oude herbouwkosten geïndexeerd zouden worden. Oranje is de gemiddelde grondwaarde per stadsdeel, berekend met de herijkte herbouwkosten. Grijs laat de gemiddelde grondwaarde zien op basis van de laatst vastgestelde waarden in 2021.

In alle stadsdelen is een ~~positieve~~ stijging van de grondwaarde~~ontwikkeling~~ waarneembaar ten opzichte van de laatst vastgestelde waarden in 2021. Het verschil in gemiddelde grondwaarden als gevolg van oude en nieuwe ramingen is voor de meeste stadsdelen -marginaal te noemen. Alleen stadsdeel Zuid laat een grotere afwijking zien, waarbij de gemiddelde grondwaarde met de nieuwe ramingen hoger uitvalt.

Met opmerkingen 5.1.2e En dat was bij mgw ook al het geval, waarom is Zuid zo'n 'uitschieter'?



Grafiek 5

In grafiek 5 is per referentietype te zien wat het gemiddelde herbouwkostenniveau is. Blauw zijn de gemiddelde herbouwkosten van de oude kostenopsteller (MBM) en oranje zijn de gemiddelden van de nieuwe kostenopsteller (M3E), beiden op peildatum …. Er zijn kleine maar ook grotere verschillen waarneembaar.
Dit heeft zoals eerder aangegeven te maken met meerdere factoren. Bij beide ramingen hebben partijen onafhankelijk uitgangspunten bepaald op basis van de "Fotowijzer woningen van de Belastingdienst" en dit afgestemd op de gemiddelde bebouwing in Amsterdam. Het verschil in de hoogte van de herbouwkosten wordt derhalve niet alleen veroorzaakt door een verschil in eenheidsprijzen i.v.m. verschuiving prijspeil of nieuwe wet- en regelgeving[4], maar ook ~~is~~ speelt~~de~~ het eigen inzicht van de kostenopstellers ~~maatgevend~~mee. Dat maakt dat sommige referentietypen duurder zijn geworden en sommige juist goedkoper. Zo is in de grafiek af te lezen dat de karakteristiek historische bovenwoning met de inzichten van nu hoger is geraamd en de reguliere beneden- bovenwoning lager.

[4] Alle referenties zijn conform bouwbesluit 2021

Conclusie

Op basis van de analyse is op te merken dat er verschillen zijn tussen de oude ramingen die in 2015 door bouwkostenbureau MBM zijn opgesteld en geïndexeerd en de recent opgestelde ramingen door bouwkostenbureau M3E. De herijking ~~heeft~~ is omwille van de betrouwbaarheid ~~plaatsgevonden met~~getoetst door een tweede partij, IGG, die de input van M3E heeft geverifieerd.

Zoals eerder ~~aangehaald~~ aangegeven leidt een herijking vrijwel altijd tot verschillen, zo blijkt ook uit deze herijking en de analyse daarop. Door de gekozen werkwijze wordt een grote mate van objectiviteit, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid gewaarborgd, waardoor ~~wordt~~ aangenomen mag worden dat de herbouwkosten op een marktconform niveau zitten en de berekeningswijze een passende methode is om de herbouwkosten te berekenen.

De implementatie van de herbouwkosten in 2023 heeft daarmee ook consequenties op de BSQ's en de daaruit af te leiden grondwaarden. De uitgevoerde analyses laten een logische spreiding en geen onrealistische afwijkingen zien ten opzichte van waarden op basis van de oude ramingen.

De gemeente heeft op basis van het doorlopen proces en de geconstateerde afwijkingen vertrouwen in de juistheid van de getallen en dat de herijkte herbouwkostenramingen voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving en gaan leiden tot marktconforme genormeerde grondwaarden.

Bijlage 1

Opdracht 1: herijking herbouwkosten

Bijlage 2

Opdracht 2: second opinion

Bijlage 3:

Voorbeeldberekening nr. 2: Beneden- bovenwoning, 89m2 Amsterdam Zuid

	Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)			
	Woningtype		1987/1988	
	m² gebruiksoppervlak		89	
			7.908	
	WOZ-waarde		**703.812**	
	Buurtcombinatie		K25	KE (nieuwe codering)
	Stadsdeel		Nieuwe Pijp Zuid buiten centrum	
	WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk)		**6.708**	per type en grootte
			597.012	
	Verschil WOZ-waarde		106.800	
			1.200	per m2 GO
	Recapitulatie			
	WOZ-waarde		703.812	
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)		340.435	
			363.377	
	grondqoute		51,6%	
	Herbouwkosten			
A1	Investeringskosten		2.753	
			245.017	
A4	Locatie en bereikbaarheid		7%	
			17.151	
A2	Aanvullende afwerkingen		170	
			15.130	
A3	Tuin en dakterras		-	-
			-	
A5.1	Kwaliteitstoeslag stadsdeel		251	Zuid buiten centrum
			22.339	
	Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in €		1.200	per m2 GO
	> 1.000	0,25	143,25	200	2.550
	< 1.000 ≥ 500	0,50	286,5	500	12.749
	< 500	1,00	573	500	25.499
				1.200	40.798
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit			458	
				40.798	
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)			340.435	incl. btw
				3.825	per m2 GO

Bijlage 4:

Voorbeeldberekening nr. 3: Beneden- bovenwoning, 89m2 Amsterdam Oost

	Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)			
	Woningtype	1987/1988		
	m² gebruiksoppervlak	89		
		5.700		
	WOZ-waarde	**507.300**		
	Buurtcombinatie	M57	MP (nieuwe codering)	
	Stadsdeel	Betondorp		
		Oost groen stedelijk		
	WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk)	**5.050**	per type en grootte	
		449.450		
	Verschil WOZ-waarde	57.850		
		650	per m2 GO	
	Recapitulatie			
	WOZ-waarde	507.300		
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)	311.809		
		195.491		
	grondqoute	38,5%		
	Herbouwkosten			
A1	Investeringskosten	2.753		
		245.017		
A4	Locatie en bereikbaarheid	0%		
		-		
A2	Aanvullende afwerkingen	170		
		15.130		
A3	Tuin en dakterras	-		-
		-		
A5.1	Kwaliteitstoeslag stadsdeel	251	Oost groen stedelijk	
		22.339		
	Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in €		650	per m2 GO
	> 1.000	0,25	143,25	- -
	< 1.000 ≥ 500	0,50	286,5	150 3.825
	< 500	1,00	573	500 25.499
			650	29.323
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit		329	
			29.323	
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)		311.809	incl. btw
			3.503	per m2 GO