To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 2/1/2017 12:57:02 PM
Subject: RE: kort vraagje!
Received: Wed 2/1/2017 12:57:03 PM

Ola!

5.2

Het korte antwoord: ja dat klopt voor de bestaande rechten. De herbouwkosten uit het eeuwigdurende stelsel (let op! Geen stichtingskosten) zijn gemiddeld lager dan de stichtingskosten uit het voortdurende stelsel. Dit heeft onder andere te maken met het volgende (is niet volledig):

-Eeuwigdurend stelsel (herbouwkosten) bevat geen kosten voor de fundering, voortdurend stelsel (stichtingskosten) wel. Eeuwigdurend stelsel (herbouwkosten) bevat wel sloopkosten, voortdurend stelsel (stichtingskosten) niet.

-In het voortdurende stelsel stijgen de kosten (relatief en absoluut) sterker als de marktwaarde hoger wordt. In eerste instantie hielden de herbouwkosten hier geen rekening mee, maar na rapport van Ortec wel, zij het in mindere mate dan in het voortdurende stelsel

-De bijkomende kosten in het eeuwigdurende stelsel vastgezet (op een niveau passend bij een marktwaarde van 2.500 per m² go, met uitzonder van de 'historische woningen') terwijl deze in het voortdurende stelsel blijven toenemen bij een stijgende marktwaarde.

-Daarnaast is er nog een ander verschil wat moeilijk te kwantificeren is: in het eeuwigdurende stelsel worden de herbouwkosten gecorrigeerd voor oppervlakte van de woning. In het voortdurende stelsel wordt uitgegaan van 1 vaste woningoppervlakte voor EGW en 1 voor MGW. In het eeuwigdurende stelsel leidt dit tot hogere kosten per m² GO voor kleine(re) woningen en lagere kosten per m² GO voor grote(re) woningen. Grotere woningen hebben dus relatief (veel) lagere kosten dan in het voortdurende stelsel.

-Nog een verschil (niet te kwantificeren): In het voortdurende stelsel hebben we 1 referentie voor EGW en 1 referentie voor de MGW. IN het eeuwigdurende stelsel hebben we meerdere referenties.

Tot zover, hoop dat het op tijd is.

Groet 5.1.2e, ook namens 5.1.2e

5.1.2 5.1.2e

Verzonden: woensdag 1 februari 2017 13:28
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: kort vraagje!

5.1.2e,

5.2

Even een vraagje (waar we snel antwoord op nodig hebben i.v.m. annotatie VdBurg).
We hebben voor de VES de Stichtingskosten opnieuw berekend. Klopt het dat de stichtingskosten gemiddeld genomen zijn in het eeuwigdurende stelsel dan in het voortdurende stelsel?
Hopelijk heb je een snel antwoord voor mij!
Groeten 5.1.2e