Gemeente Amsterdam

27 september 2022

Procesbeschrijving van de berekening van de Buurtstraatquote (BSQ) 2023

Inhoud

1 Inleiding..... 3

2 Wat is de BSQ?..... 4
2.1 Waarvoor wordt de BSQ gebruikt?..... 4
2.2 Hoe wordt de BSQ berekend?..... 5

3 Samenvatting berekeningswijze..... 7

4 Werkproces berekening BSQ..... 8
4.1 Buurtstraten zonder BSQ..... 9
4.2 Toegepaste techniek..... 9
4.3 Overzicht brondata..... 9

5 Toelichting berekeningswijze per workflow..... 11
5.1 Workflow 1 Data-voorbereiding..... 12
5.2 Workflow 2 Berekening BSQ..... 15

Bijlage 1 Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen..... 20

1 Inleiding

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. Het is daarom van belang dat de grondwaarde accuraat wordt berekend. In de loop van de tijd kunnen erfpachtrechten wijzigen. Een erfpachtrecht wijzigt onder andere bij een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, een bestemmingswijziging en een bebouwingsuitbreiding. Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht dient de canon, en derhalve ook de grondwaarde, opnieuw te worden vastgesteld door de gemeente Amsterdam.

Amsterdam voert hierbij functionele en residuele grondwaardepolitiek. Dit houdt ten eerste in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming en ten tweede dat Amsterdam de grondwaarde bepaalt voor nieuw uit te geven en bestaande erfpachtrechten op basis van de 'residuele methode'. Op basis van deze methode wordt de grondwaarde benaderd door de vastgoedwaarde te verminderen met de opstalwaarde. Wat overblijft, het residu, is de waarde die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven. Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' wordt de grondwaarde residueel bepaald aan de hand van de zogenaamde WOZ/BSQ-methode.

Bij de WOZxBSQ methode wordt de grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde van een woning te vermenigvuldigen met de BuurtStraatQuote (BSQ). Deze BSQ is het percentage van de totale woningwaarde dat "in de grond" zit. Het overige deel van de woningwaarde is de opstalwaarde; de waarde die "in de stenen" zit. Zie tevens https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote-(bsq)/ voor een animatiefilm waarin de BSQ nader wordt toegelicht.

De BSQ is een belangrijke element voor de grondwaardebepaling voor woonbestemmingen. In dit document wordt conceptueel uiteengezet wat de BSQ precies is en hoe deze wordt berekend. Tevens wordt toegelicht welke beleidskader van toepassing zijn en hoe deze zijn verwerkt in de techniek. Ook wordt het werkproces rondom de jaarlijkse update van de BSQ's omschreven. Met dit document wil Amsterdam waarborgen dat de berekening van de BSQ op een transparante en consequente wijze plaatsvindt. Dit document wordt jaarlijks geüpdatet, ook word de BSQ jaarlijks berekend. Dit is expliciet geen uitputtende technische toelichting.

2 Wat is de BSQ?

De BSQ is opgebouwd uit twee elementen: de buurtstraat en de gemiddelde (grond)quote van individuele woningen (individuele quote). Het is in feite een gemiddelde grondquote die wordt berekend per woningcategorie (eengezinswoning (EGWO) of stapelwoning (STWO)) op basis van de buurtstraatbegrenzing. Een buurtstraat is de gedeelte van een straat dat in één buurt valt. Hiervoor is de buurtindeling gebruikt door gemeente Amsterdam. Straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten.[1]

De keuze voor de buurtstraatquote is gemaakt om de volgende redenen:

- Het is zo niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde te berekenen. Wanneer voor een representatief aantal woningen de opstalwaarde kan worden berekend, kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald. Als voor een woning de WOZ-waarde bekend is en de opstalwaarde niet (door een afwijkend woningtype of oppervlak), dan kan toch een grondwaarde worden bepaald.
- De buurtstraatquote doet recht aan de locatieverschillen. Ook op zeer korte afstand, binnen een buurt, kan een aanmerkelijk verschil bestaan in de hoogte van de grondwaarde. Bij de keuze voor een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld het rekenen met buurtquotes, zou het waardeverschil gedeeltelijk worden uitgemiddeld.
- Door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, wordt recht gedaan aan de verschillen die op buurtstraatniveau tussen woningen bestaan. Zo krijgt een woning met een mooi uitzicht en dakterras of een woning met een tuin een hogere grondwaarde doordat de WOZ-waarde per m² hoger is dan de WOZ-waarde van de woningen op de tussenverdiepingen. Individuele woningen krijgen door de quote een unieke grondwaarde.
- De methodiek is consequent. De WOZ-waarde is voor iedereen bekend en de erfpachter heeft daar bezwaar tegen kunnen maken. Gelijke woningtypes met een gelijk onderhoudsniveau hebben dezelfde opstalwaarde gekregen.

2.1 Waarvoor wordt de BSQ gebruikt?

De BSQ wordt gehanteerd als variabele voor het bepalen van de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten en is enkel van toepassing voor woonbestemmingen. De BSQ vermenigvuldigd met de WOZ-waarde geeft de specifieke grondwaarde die gehanteerd wordt als input voor de erfpachtrechtelijke canon- en afkoopsombepaling.

[1] Zie de volgende link voor een actueel overzicht van de gebiedsindeling binnen gemeente Amsterdam: https://data.amsterdam.nl/data/geozoek/?lagen=gebind-buurt

2.2 Hoe wordt de BSQ berekend?

De residuele grondwaardemethode gaat uit van de stelling dat de opbrengst (WOZ-waarde) verminderd met de kosten (opstalwaarde) de grondwaarde oplevert. Het gebruik van de BSQ voor het bepalen van de grondwaarde dient bezien te worden als een genormeerde toepassing van de residuele grondwaardemethode. Genormeerd, omdat:

- gebruik wordt gemaakt van gestandaardiseerde normen en uitgangspunten en niet voor iedere woning specifieke uitgangspunten worden bepaald;
- De BSQ wordt berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. Er wordt niet uitgegaan van de woningspecifieke uitkomsten, maar van de gemiddelde grondquote op buurtstraat- of buurtniveau.

De BSQ-berekening is onderworpen aan beleidskaders en -regels ten aanzien van het gebruik van de WOZ-waarden, opstalwaarden en het bepalen van de BSQ. Ten behoeve van de BSQ berekening wordt ook een buurtquote (BQ) bepaald. De BQ heeft twee functies: enerzijds dient het als maatstaf waarmee de 'bruikbaarheid/representativiteit' van de BSQ wordt gemeten en anderzijds dient het als vervangende waarde indien de BSQ onbruikbaar wordt geacht.

Zie in onderstaande tabel een samenvatting van het van toepassing zijnde beleid.

nr.	Type regel	Beleidsregels
1	Berekening individuele grondquote en buurtstraatquote	De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de genormeerde opstalwaarde, waardoor de individuele grondwaarde wordt verkregen. De individuele grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. De buurtstraatquote is hierdoor ook minimaal 5% van de WOZ-waarde. Daarnaast wordt een maximale buurtstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.
2	Referentieselectie t.b.v. grondquotes en BSQ	Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien: • het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn of corporatiewoning op particuliere grond betreft;
3	Referentieselectie t.b.v. grondquotes en BSQ	• Het geen woning betreft waarop de Algemene Bepalingen van de Haven van toepassing zijn;
4	Referentieselectie t.b.v. grondquotes en BSQ	• De kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².
5	Referentieselectie t.b.v. grondquotes en BSQ	• De woning een bijzondere aanhorigheden bevat. Afdeling Belastingen heeft door de jaren heen steeds meer nieuwe aanhorigheden/deelcodes geregistreerd. Bijvoorbeeld: privézwembad, kas/warenhuis, winkelruimte, winkel/verkoopruimte, paardenstal, e.d..

		Deze aanhorigheden hebben een troebel karakter (deels commercieel) en omdat deze aanhorigheden niet vaak voorkomen zijn hiervoor geen standaard-herbouwkosten voor gedefinieerd. In totaal betreft het ca. 6.000 woningen in Amsterdam die hierdoor geen individuele grondquote krijgen.
6	BSQ-criteria: bruikbaarheid BSQ	De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan: • Voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend; • Voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend.
7	BSQ-criteria: hanteren BSQ of BQ	Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als: • De gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 per m² hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraat meer dan € 150 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt; • De WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 per m² lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat meer dan € 150 per m² hoger is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt; • De opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.
8	BSQ-criteria: bruikbaarheid BQ	Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan bovenstaande criteria, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. De buurtquote wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan: • Voor minimaal 50% van de woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend; • Voor minimaal 5 woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend.
9	BSQ/BQ-aftopping	Daarnaast geldt dat de buurtstraatquote maximaal 5%-punt lager of 5%-punt hoger mag zijn dan de buurtquote (indien deze beschikbaar is). Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote respectievelijk op 5%-punt onder de buurtquote of 5%-punt boven de buurtquote begrensd. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in de buurtstraat-quotes in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen in een buurt zijn namelijk moeilijk te verklaren, omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt. Tenslotte is de maximale buurtstraatquote gesteld op 49% van de WOZ-waarde. Alle buurtstraatquotes die boven de 49% uit zouden komen, zijn op 49% gezet.

Op basis van de beleidsregels wordt een werkwijze toegepast die de volgende processtappen bevat:

- Het berekenen van de individuele grondquotes
- Referentieobjecten bepalen
- Bruto BSQ en BQ berekenen

- Controle minimale en maximale BSQ waarden en vaststellen definitieve BSQ (BQ)

In het volgende hoofdstuk worden deze stappen nader toegelicht.

3 Samenvatting berekeningswijze

De BSQ wordt berekend conform de beleidsregels (zie bovenstaande tabel) die zijn vastgelegd in het gemeentelijke beleid. Op hoofdlijnen zijn de volgende elementen en processtappen van belang voor de berekening van de BSQ:

1. Werkbestand genereren: het berekenen van de BSQ geschiedt op basis van een werkbestand waarin WOZ-gegevens, -waarden zijn gekoppeld aan de gemeentelijke erfpachtadministratie (Hermes-data).
2. WOZ-object-filter: niet alle objecten worden meegenomen in de BSQ-berekening. Dit is onderworpen aan diverse criteria. Onbruikbare of niet geschikte objecten worden weggefilterd en niet meegenomen in de opstalwaarde- en individuele grondquote bepaling.
3. WOZ-waarden: voor de BSQ-berekening is van belang dat de WOZ-waarden beschikt zijn (WOZ-beschikking aan de belanghebbende afgegeven). De WOZ-waarde per object dient als input voor het bepalen van de individuele grondquote.
4. Opstalwaarden: per object wordt de opstalwaarde bepaald aan de hand van de genormeerde herbouwkostenramingen. De opstalwaarde wordt berekend aan de hand van de WOZ-objectkenmerken. Voor deze berekening worden geen andere gegevensbronnen dan de WOZ-data gehanteerd.
5. Individuele grondquotes: de individuele grondquote dient als input voor het bepalen van de BSQ en BQ. Per object wordt de individuele grondquote bepaald aan de hand van de volgende formule:

6.

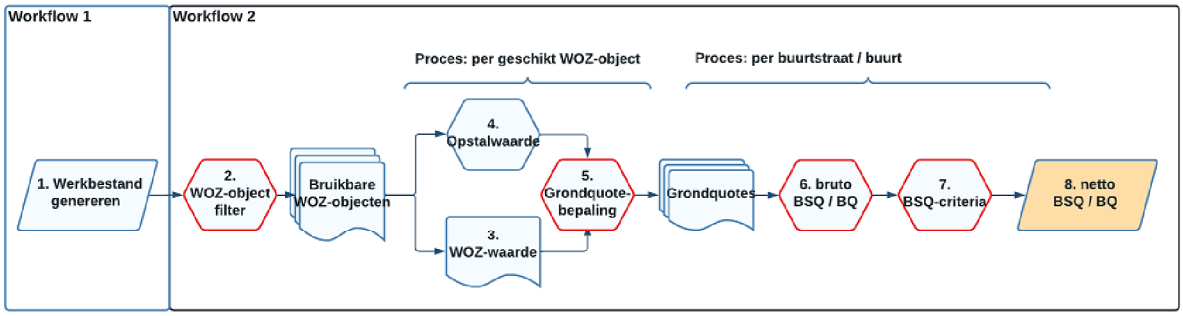
7. Bruto BSQ en BQ: per buurtstraat of buurt wordt de BSQ en BQ bepaald aan de hand van alle berekende individuele grondquotes.
8. BSQ-criteria ten aanzien van bruikbaarheid, representativiteit en aftoppingsgrenzen: de bruto BSQ en BQ worden onderworpen aan de beleidsregels en getoetst op representativiteit, bruikbaarheid en ook worden de minimale en maximale BSQ waarden

gecorrigeerd. Per buurtstraat wordt een keuze gemaakt of de BSQ of BQ gehanteerd dient te worden. Daarnaast worden de BSQ-waarden ook getoetst aan minimale (5%) en maximale (49%) grenswaarden. Bij een overschrijding van de minimale grenswaarde, wordt de BSQ aan de onderkant begrensd op 5%, bij een overschrijding aan de bovenkant wordt een aftopping toegepast van 49%.

9. Netto BSQ (BQ): de definitieve BSQ wordt per buurtstraat geaggregeerd en weggeschreven in een output-bestand.

Zie onderstaand schema voor een overzicht van de hierboven beschreven berekeningswijze.

Figuur 1: overzicht BSQ berekeningswijze.



4 Werkproces berekening BSQ

De BSQ wordt jaarlijks berekend door Team Advisering Grondprijzen (TAG, dat onderdeel is van Grond en Ontwikkeling), getoetst door externe deskundigen en vastgesteld voor het opvolgende beleidsjaar. Het beleidsjaar staat gelijk aan een kalenderjaar. De betreffende BSQ is slechts van toepassing voor het samenhangende beleidsjaar.

Ten aanzien van de geldigheid van de BSQ, gebruikte WOZ-waarde en -gegevens en betreffende peiljaren geldt het volgende:

- De BSQ 2023 wordt berekend op basis van actuele WOZ-gegevens en -waarden.
- De actuele WOZ-gegevens zijn afkomstig van de WOZ-waarde en aanslag voor belastingjaar 2022.
- De actuele WOZ-waarden (voor belastingjaar 2022) zijn vastgesteld op prijspeil 1-1-2021. Dienst Belastingen hanteert de woningtransactiegegevens van het voorgaande jaar voor het bepalen van de actuele WOZ-waarde.

Zie onderstaand de berekende BSQ door de jaren heen en de van toepassing zijnde uitgangspunten.

Tabel 1: overzicht BSQ, WOZ en prijspeilen en toepassingsjaren

Beleidsjaar	BSQ	WOZ-waarde	WOZ-peildatum
2023	2023	Belastingjaar 2022	1-1-2021
2021 en 2022[2]	2021	Belastingjaar 2020	1-1-2019

2020	2020	Belastingjaar 2019	1-1-2018
2019	2019	Belastingjaar 2018	1-1-2017
2018	2018	Belastingjaar 2017	1-1-2016
2017	2017	Belastingjaar 2015	1-1-2014

4.1 Buurtstraten zonder BSQ

Voor buurtstraten of buurten waarvoor geen BSQ bepaald kan worden, geldt de mogelijkheid voor een maatwerk-BSQ. De richtlijnen voor het bepalen van een maatwerk BSQ zijn vastgelegd in een aanvullend beleidsdocument.[3]

4.2 Toegepaste techniek

TAG voert de BSQ-berekening uit met de opensource-software Knime. De BSQ-berekening is vormgegeven aan de hand van twee aparte Knime-werkbestanden (Workflows). Onderstaand volgt een toelichting op de gebruikte brondata en een conceptuele omschrijving van het functioneren van de twee Knime workflows.

4.3 Overzicht brondata

Om de BSQ's te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van diverse bronbestanden. TAG ontvangt van afdeling Belastingen de WOZ-gegevens en van afdeling Erfpacht en Uitgifte (E&U) de erfpachtrechtelijke gegevens (Hermes-gegevens). De ontvangen bronbestanden worden door TAG voorbereid.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht van alle bronbestanden die bij de berekening van de BSQ worden gebruikt weergegeven. Ook wordt gedetailleerd uiteengezet welke bewerkingen TAG uitvoert op de brondata voordat deze gehanteerd wordt voor de BSQ-berekening. De daadwerkelijke berekening van de BSQ wordt in het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 5, uiteengezet.

nr.	Bronbestanden	Toelichting

[2] In verband met een langere traject dan voorzien voor de herijking van de herbouwkostenramingen (t.b.v. de opstalwaarde- en grondquotebepaling), is de BSQ 2022 niet berekend en vasstgesteld. De geldigheid van de BSQ 2021 is verlengd voor beleidsjaar 2022. Zie bijgaand verlengingsbesluit: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-112803.html

[3] Zie: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/921748/onbezwaarde_waarde_maatwerk_bsq_en_procedure_van_bedenkingen.pdf

1	WOZ	Bevat per WOZ object de WOZ-waarde, mits deze gefiatteerd is door de Dienst Belastingen en de aanslag met deze waarde is verstuurd aan de burger. De basis van dit bestand is alle bestanden aangeleverd door Afdeling Belastingen. Dit betreft de TAX en de DEEL bestanden die respectievelijk per WOZ-object de TAXcodes en de informatie over de deelobjecten bevatten per belastingjaar. Verder wordt er gebruik gemaakt van bestand 2 in deze lijst en een actueel bestand van de BAG-adressen van data.amsterdam.nl, een bestand met alle straatnamen en de volgende bestanden: • *Straatcodes_OIS* • *Straatcodes_handmatig*: OIS maakt geen straatcodes meer aan. Deze worden door TAG gegenereerd aan de hand van het adres en buurtcode) • *WOZ-objecten_zonder_buurtcodes_handmatig*: in verband met verkeerde buurtcode registraties in het WOZ-bestand zijn een aantal WOZ-objecten handmatig gecorrigeerd. De informatie hierin wordt aan elkaar gekoppeld in twee aparte delen. Aan de ene kant worden de waarde, de informatie over de status van de gereedheid van het object en de objecttypering (EGWO of STWO) aan elkaar gekoppeld op basis van het WOZ-objectID. Aan de andere kant wordt de informatie over de buurtstraat, postcode etc. gekoppeld op BAG-adres. Dit wordt dan samengevoegd tot één bestand.
2	WOZ objecten	Dit bestand wordt aangeleverd door Afdeling Belastingen.
3	WOZkadaster	Bevat alle WOZ objecten en de kadastrale koppelingen. De basis voor dit bestand is bestand 6 uit deze lijst en het bestand van Afdeling Belastingen dat de kadastrale percelen aan de ObjectID's koppelt.
4	Hermeskadaster	Bevat alle E-dossiers en de kadastrale koppelingen. De basis voor dit bestand is Hermes 'Kadastraal'. Dit bestand bevat per E-dossier het gekoppelde kadastrale nummer en perceelsoppervlakte. Uit dit bestand wordt alleen het kadastrale nummer opgenomen in de output.
5	Hermes	Bevat per E-dossier de AB code, bestemmingen en relatiegegevens. Dit bestand is een aggregatie van de hele erfpachtadministratie Hermes. Het combineert alle gegevens over adressen, erfpachters, bestemmingen, Algemene Bepalingen(AB), codes die de status van een dossier aangeven en informatie over het tijdvak van de erfpacht.

6	WOZ Deelcodes	Bevat per WOZ object alle deelobjecten (woning, tuin, berging, exotische deelobjecten, etc.) met het bijbehorende oppervlakte/aantal. De basis voor dit bestand is alle TAX en DEEL bestanden die beschreven zijn bij bestand 1 van deze lijst. Hier wordt een extra bewerking uitgevoerd die aangeeft per ObjectID of de waarde van het object beschikt is en dit wordt op rijniveau per deelobject per jaar weergegeven.
7	BSQ werkbestand	Wordt gegenereerd aan de hand van de koppeling van bronbestanden 1 t/m 6. Omvat de volgende kolommen: - Adres - Postcode - Stadsdeel - Straatcode - Buurtcode - Wijkcode - GeoCode - Buurtstraatcode - Hoofdcode - WOZ2021 - Type2021 - Corporatiewoning - HINH (huisinhoud) - deelobjecten - Tuin Flag - WaardeBeschikt - Perceel - Exotische_deelcode
8	Gebiedstyperingen per buurtcode	Dit bestand bevat de gebiedstypering per buurtcode. De basis voor dit bestand is 'GBD_buurt_Actueel' van OIS. Dit bestand bevat per WOZ-object de actuele gebiedstypering en de geometrie van de wijk- en buurtindeling die OIS hanteert.
9	Gemiddelde WOZ-waarden per wijk	Bevat de gemiddelde WOZ-waarde per wijk uitgesplitst naar woningtype en woninggrootteklassen. De basis voor dit bestand is het BSQ-werkbestand.
10	Herbouwkostenramingen	Omvat zes bestanden en de uitwerking van de zes herbouwkostenelementen van de externe bouwkostendeskundige. In dit bestand zijn de acht m² GO meetpunten per woningtype welke zijn aangeleverd door de externe bouwkostendeskundige geïnterpoleerd: • A1 investeringskosten: basis bouwkosten per m² gebruiksoppervlakte (GO). • A2 aanvullende wand-, vloer- en plafondafwerking: aanvullende herbouwkosten t.b.v. woningafwerking. • A3 tuin/dakterras: aanvullende herbouwkosten t.b.v. tuin/dakterras.

		• A4 bereikbaarheid: herbouwkostenopslag in verband met locatie eigenschappen. • A5.1 kwaliteitstoeslag: procentuele kwaliteitstoeslag afhankelijk van de gebiedstypering. • A5.2 onderlinge kwaliteitstoeslag: object specifieke kwaliteitstoeslag gekoppeld aan de WOZ-waarde per m² GO en de afwijking ten opzichte van het gemiddelde per woningtype en per wijk. • Corrective deelobjecten: een selectie van de deelcodes betreft standaard aanhorigheden. Dit zijn de bergingen en parkeervoorzieningen die aanwezig zijn bij een groot deel van de woningen. Voor deze deelcodes zijn standaard herbouwkosten opgesteld die gehanteerd wordt in de opstalwaarde berekening.

•

5 Toelichting berekeningswijze per workflow

Contactpersoon berekening

- [redacted]
- 5.1.2e

Knime Workflows:

1. Data-voorbereiding
2. Berekening BSQ en wegschrijven output

5.1 Workflow 1 Data-voorbereiding

Knime Workflow 1 is gericht op het genereren van het BSQ-werkbestand voor het uitvoeren van de BSQ-berekening. De input bestaat uit zes bestanden (zie hoofdstuk 4.2). De workflow is vooral gericht op het koppelen van de gegevens. Binnen de workflow worden daarnaast op de volgende drie onderdelen bewerkingen uitgevoerd op de gegevens:

A. Definiëren corporatiewoningen
   - Voor alle woningen met algemene bepalingen AB1998 en AB1985 T geldt dat het corporatiewoningen zijn. Als dit niet het geval is kan de volgende tabel uitsluitsel geven:

Tabel 2: kenmerken corporatiewoningen

Beschrijving	Kenmerk:
[redacted]	

	Stichting[4] (ja/nee)		
Stichtingswoning op eigen grond	Ja	ja	Ja: 1
stichtingswoning zonder erfpacht AB op erfpachtgrond	Ja	nee	Nee: 0
Particuliere woning op eigen grond	Nee	Ja	Nee: 0
Particuliere woning op erfpachtgrond	Nee	nee	Nee: 0

B. Calculeren totale perceels- en gebruiksoppervlakte per WOZ-object
   - De totale perceelsoppervlakte wordt bepaald aan de hand van de sommatie van de deelobjecten: (2030 – grond bij eengezinswoning) en (2031 – grond).
   - De totale gebruiksoppervlakte wordt bepaald aan de hand van de sommatie van de deelobjecten: (1100 – woning), (1101 – woningdeel overig) en (1320 – dakopbouw).

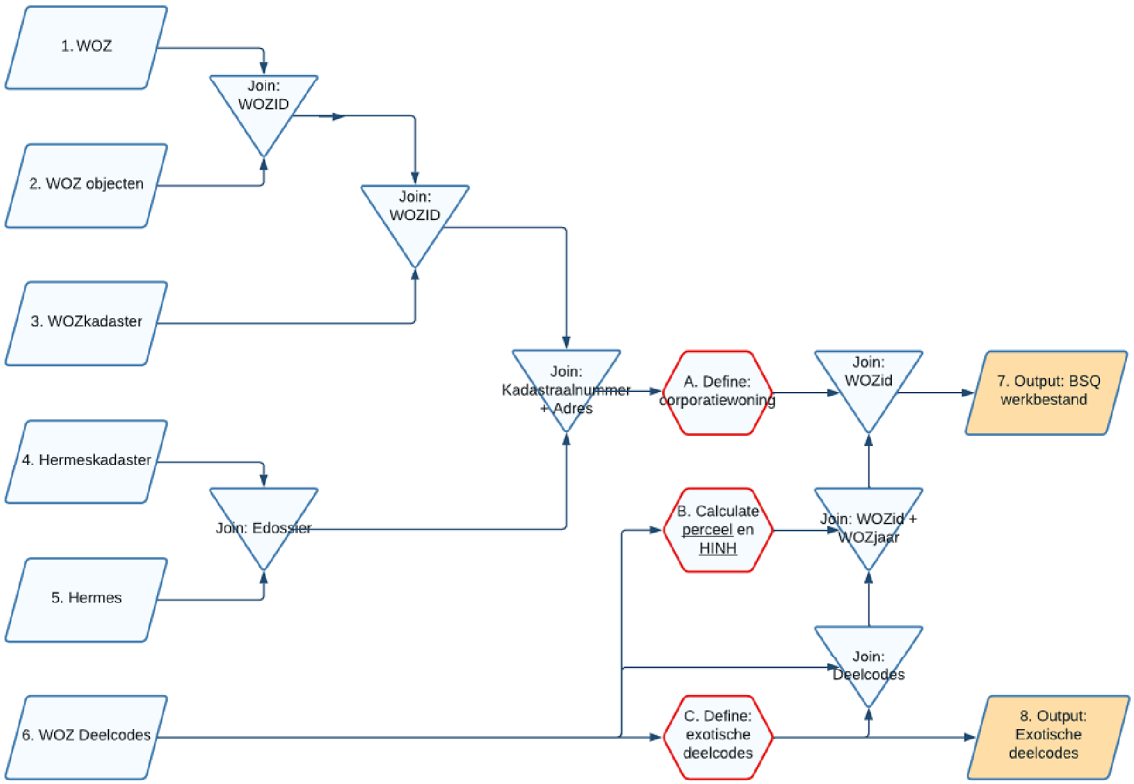
C. Definiëren exotische deelcodes:
   - Een WOZ-object met een exotische deelcode wordt uitgesloten van de BSQ berekening, maar dit object telt echter nog wel mee voor het bepalen van het >50%-BSQ criterium. Hiermee wordt geborgd dat de BSQ-berekening op een zo zuiver mogelijke wijze wordt uitgevoerd.[5]
   - Er zijn op hoofdlijnen drie redenen voor het toekennen van een exotisch kenmerk aan een deelcode (zie bijlage @ voor een overzicht van de exotische deelcodes):
     i. Het is een deelcode gericht op mogelijk commercieel gebruik. De BSQ is niet van toepassing op commerciële objecten. De berekening van de BSQ dient hierom uitgevoerd te worden exclusief dergelijke (deel)objecten.
     ii. Het is een bijzondere deelcode die zeer beperkt wordt gehanteerd en het betreft een element dat niet te vervangen is door een andere deelcode waarvoor wel genormeerde opstalwaarden voor opgesteld is.
     iii. Het zijn deelcodes waarvoor afdeling Belastingen een andere waarde hanteert (anders dan de WOZ-waarde). Het opnemen van deze deelcodes zou tot vervuiling van de BSQ-berekening leiden met incorrecte individuele grondquotes.

[4] Stichting: een stichtingswoning is een woning die in het bestand WOZ-objecten als eigenaar een woningcorporatie heeft.

[5] De WOZ-waarde komt tot stand op basis van de samenstelling van deelcodes. Ter illustratie: een eengezinswoning bestaat altijd uit twee deelcodes, namelijk 1100-woning en 2030-grond bij eengezinswoning. Per deelcode wordt door DBGA een afzondelijke WOZ-(sub)waarde bepaald. De optelling van de subwaarden leidt tot de totale te hanteren WOZ-waarde. De meest voorkomende deelcodes zijn opgenomen in de genormeerde opstalwaardeberekening. Hiermee wordt beoogd dat de individuele grondquote bepaling op een zo zuiver mogelijk wijze geschiedt. Voor elke deelcode die een bepaalde WOZ-(subwaarde) vertegenwoordigt, dient immers ook een tegenhanger aanwezig te zijn in de vorm van een opstalwaarde. Zonder een dergelijke opstalwaarde is de kans aanwezig dat er gerekend wordt met teveel grondwaarde c.q. een te hoge individuele grondquote met als mogelijk gevolg een oneigenlijke verhoging van de BSQ.

Zie onderstaand een schematische weergave van de omschreven bewerkingen en workflow 1.

Figuur 2: schematische weergave Workflow 1



5.2 Workflow 2 Berekening BSQ

Knime Workflow 2 omvat de BSQ-berekening en het genereren van de BSQ-lijst. In de workflow worden de volgende processen uitgevoerd:

D. Selectie t.b.v. opstalwaardeberekening:
   - Voor alle objecten wordt allereerst op basis van de wijkcode een Gebiedsomschrijving toegevoegd (kolom: Gebiedsomschrijving). Deze gebiedsomschrijving is van belang voor de opstalwaardebepaling.
   - De dataset wordt gescheiden in twee groepen doormiddel van een filter (zie onderstaande tabel voor de selectiecriteria). Eén groep wordt onderworpen aan de opstalwaarden- en grondquote bepaling. De andere groep wordt hiervan uitgezonderd.

Tabel 3: criteria wel/geen opstalwaardebepaling

Woningcategorie	Kenmerk Corporatie-woning	Kenmerk perceel > 500 m²	Kenmerk exotische deelcode	BSQ berekening opstalwaarde berekenen
Regulier object	nee	nee	nee	ja
sociale-/corporatiewoning	ja	nee	nee	nee
Object met te groot perceel	nee	ja	nee	nee
Object met exotische deelcode	nee	nee	ja	nee

E. Opstalwaarde berekenen

- De opstalwaarde wordt per object berekend aan de hand van de beschikbare WOZ-objectkenmerken. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de gehanteerde kenmerken voor de opstalwaarde berekening:

Tabel 4: WOZ-objectkenmerken

Primaire objectkenmerken:		variabele voor opstalwaarde?
1	de grootte (inhoud, oppervlakte)	ja
2	het bouwjaar	n.v.t.
3	het adres	ja
4	het type/soort object	ja
5	de objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.).	ja
Secundaire objectkenmerken:		
6	Kwaliteit[6]	Indirect via de WOZ-waarde
7	Onderhoudsniveau[7]	n.v.t.
8	Ligging (ten opzichte van zon, water, etc.)	Indirect via de WOZ-waarde

- De opstalwaarde wordt per object berekend aan de hand van zes herbouwkostenelementen. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de gehanteerde herbouwkostenelementen:

Tabel 5: verwerking WOZ-objectkenmerken in opstalwaardebepaling

[6] Het kwaliteitskenmerk is ondervangen via de WOZ-waarde. De hoogte van herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Dure woningen van hetzelfde type hebben over het algemeen hogere kosten per m² als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. In de WOZ-administratie is echter geen of nauwelijks registratie van het kwaliteitsniveau van de panden. Hierbij moet het kwaliteitsniveau niet verward worden met het onderhoudsniveau zoals dat in de WOZ wel wordt geregistreerd.

[7] De ligging van een woonobject is verwaarloosbaar van invloed op de herbouwkosten. Dit is daarentegen wel van invloed op de WOZ-waardering. Kenmerk Ligging wordt niet gehanteerd als directe variabele voor het bepalen van de hoogte van de herbouwkosten. Dit kenmerk wordt daarentegen wel meegenomen in de opstalwaarde door de koppeling met de (gemiddelde) WOZ-waarde aan de kwaliteitstoeslag.

Opbouw opstalwaarde	toelichting herbouwkostenraming	van toepassing zijnde kenmerken
A1 investeringskosten	Per object wordt aan de hand van het woningtype en m² GO een selectie gemaakt van het te hanteren eenheidsprijs per m² GO.	1, 4
A2 aanvullende wand, vloer en plafondafwerking	Per object wordt aan de hand van het woningtype en m² GO een selectie gemaakt van het te hanteren eenheidsprijs per m² GO.	1, 4
A3. tuin/dakterras	Per object wordt aan de hand van het woningtype en m² GO een selectie gemaakt van het te hanteren eenheidsprijs per m² GO.	1, 4
A4. bereikbaarheid	Per object wordt aan de hand van het woningtype, adres (geocode) en m² GO een selectie gemaakt van de te hanteren procentuele toeslag welke toegepast wordt op element A1.	1, 3, 4
A5.1 kwaliteitstoeslag	Per object wordt aan de hand van het woningtype, adres (geocode) en m² GO een selectie gemaakt van het te hanteren eenheidsprijs per m² GO.	1, 3, 4
A5.2 onderlinge kwaliteitstoeslag	Per object wordt aan de hand van het woningtype, adres (geocode), de gemiddelde WOZ-waarde van het object en afwijking ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde per wijk en per woningtype, de hoogte van de onderlinge kwaliteitstoeslag per m² GO bepaald.	1, 3, 4, WOZ-waarde
correctie deelobjecten	Per object wordt aan de hand van de aanwezig deelcodes extra herbouwkosten opgenomen.	5

- De totale opstalwaarde wordt per object berekend middels onderstaande formule. Zie tevens bijlage @ voor een uitgebreidere toelichting op de opstalwaardebepaling:

F. Bruto BSQ

- Voor iedere object wordt getracht om een individuele grondquote te bepalen. Hiervoor wordt onderstaande formule gehanteerd:

- Op basis van de berekende individuele grondquotes wordt per buurtstraat een bruto-BSQ en per buurt een bruto-BQ bepaald.

- Bruto-BSQ's die lager zijn dan 5,0 worden opgetopt naar 5,0. Bijvoorbeeld: bruto-BSQ is 3,5. Dit is lager dan 5,0. De waarde wordt vervangen door 5,0.

G. Grondquote checks
- Voor iedere buurtstraat en buurt wordt berekend wat het percentage is van de aanwezige objecten met een individuele grondquote. Dit wordt benaderd door per buurtstraat en buurt het totaal aantal individuele grondquotes te sommeren en te delen door het totaal aan te hanteren referentieobjecten. Zie onderstaand een omschrijving van de objecten die gehanteerd worden om het totaal aantal woningen te bepalen per buurtstraat en buurt.

Tabel 6: grondquote check referentie criteria

Woningcategorie	Kenmerk Corporatie-woning	Kenmerk perceel > 500 m²	Kenmerk exotisch deelcode	BSQ-berekening hanteren als referentie-BSQ-criteria
Reguliere object	nee	nee	nee	ja
sociale-/corporatiewoning	ja	Nee	nee	nee
Object met te grote perceel	nee	ja	nee	ja
Object met exotische deelcode	nee	nee	ja	ja

H. Buurtstraat/buurt – WOZ- en opstalwaarde verschillen
- De bruto-BSQ en bruto-BQ worden met elkaar gecheckt ten aanzien van de maximale toegestane afwijking tussen de gemiddelde WOZ-waarde en opstalwaarde op buurtstraat- en buurtniveau. Op basis van de checks wordt een keuze gemaakt voor het hanteren van de BSQ of BQ:
  i. Per buurtstraat en buurt wordt de gemiddelde WOZ-waarde en opstalwaarde per m² GO bepaald.
  ii. Het verschil in opstalwaarde per buurtstraat en buurt wordt gemeten door de gemiddelde grondwaarde op buurtstraat en buurtniveau met elkaar te vergelijken. De gemiddelde grondwaarde op buurtstraat- en buurtniveau wordt benaderd door de volgende formule:

  iii. Op de verkregen WOZ-waarde en opstalwaarde per m² voor de buurtstraat en buurt worden drie checks toegepast om te bepalen of de BQ of BSQ gehanteerd dient te worden. De berekende BSQ wordt niet gebruikt als:

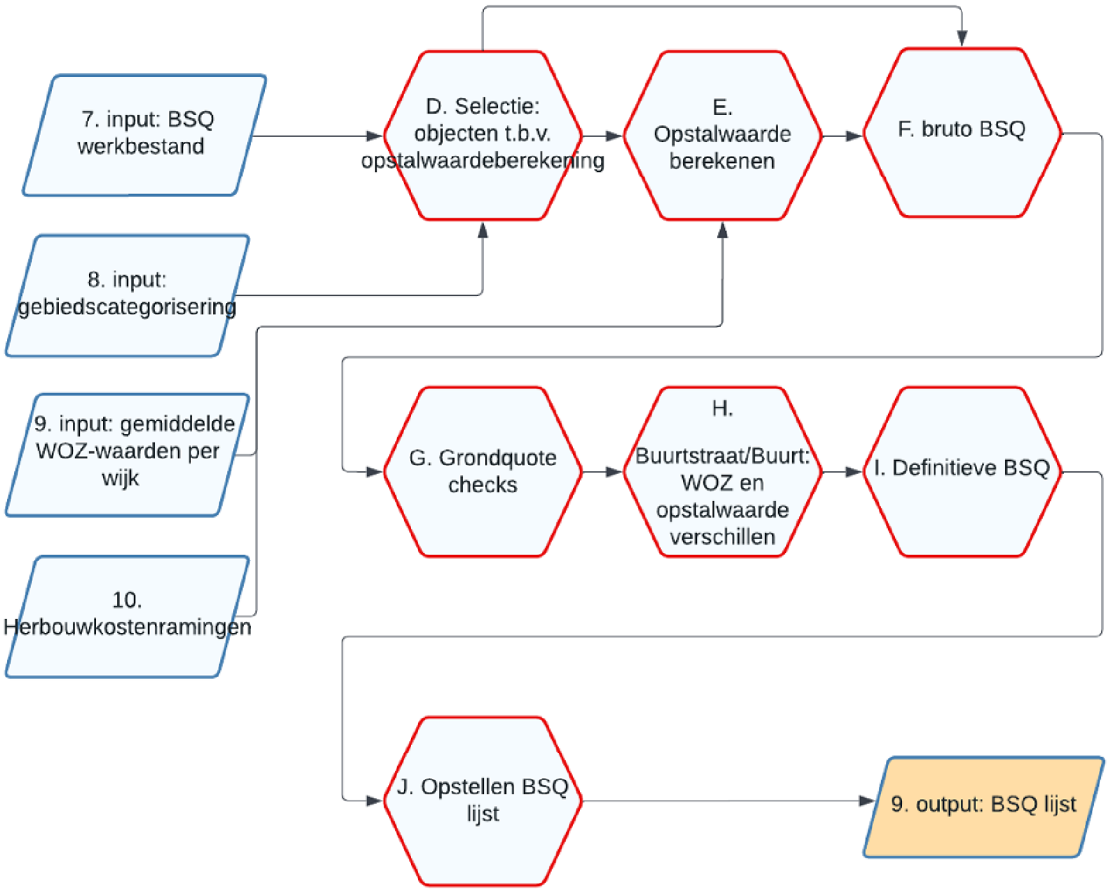
1. de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 per m² hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraat meer dan € 150 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
2. de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 per m² lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat meer dan € 150 per m² hoger is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
3. de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

I. Bepalen definitieve BSQ
   - De bruto BSQ wordt getoetst aan de volgende checks:
     i. De bruto-BSQ valt binnen de bandbreedte van +5 en -5 ten opzichte van de BQ.
     ii. De bruto-BSQ wordt verwijderd bij corporatiewoningen. Op basis van voorgaande check hebben deze de BSQ of BQ ontvangen.
     iii. De bruto-BSQ wordt toegevoegd aan objecten met te grote percelen (> 500).
     iv. De bruto-BSQ wordt afgerond op hele getallen.
     v. De bruto-BSQ wordt wederom verwijderd bij corporatiewoningen.
     vi. De definitieve BSQ wordt verkregen na toepassing van bovenstaande operaties.

J. Opstellen BSQ-lijst
   - Bovenstaande operaties worden uitgevoerd op objectniveau (per adres). Ten behoeve van het opstellen van de BSQ-lijst worden definitieve BSQ gesommeerd per GeoCode en woningtype (EGWO of STWO).

Zie onderstaand een schematische weergave van de bewerkingen en workflow 2.

Figuur 3: schematische weergave Workflow 2


7. input: BSQ werkbestand
8. input: gebiedscategorisering
9. input: gemiddelde WOZ-waarden per wijk
10. Herbouwkostenramingen
D. Selectie: objecten t.b.v. opstalwaardeberekening
E. Opstalwaarde berekenen
F. bruto BSQ
G. Grondquote checks
H. Buurtstraat/Buurt: WOZ en opstalwaarde verschillen
I. Definitieve BSQ
J. Opstellen BSQ lijst
9. output: BSQ lijst

Bijlage 1 Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen

1. Inleiding

2. Deze notitie licht de wijze toe waarop de opstalwaarde van woningen wordt bepaald conform de nieuwe herbouwkosten en berekeningswijze. Aan de hand van de opstalwaarden en de WOZ-waarden van woningen zijn de buurtstraatquotes (BSQ) voor de bestaande woningen berekend. De opstalwaarde van een woning is door de gemeente gelijkgesteld aan de herbouwkosten van een woning.

-

- In deze bijlage wordt eerst ingegaan op het advies van de grondwaardecommissie en de toepassing daarvan (paragraaf 2). Vervolgens worden in paragraaf 3 de herbouwkosten en de gehanteerde uitgangspunten beschreven. Daarna wordt de opbouw van de herbouwkosten (paragraaf 4) en de differentiatie van de herbouwkosten (paragraaf 5) toegelicht. Paragraaf 6 maakt een vergelijking tussen herbouwkosten en verzekerde waarde. Paragraaf 7 gaat in op de relatie tussen herbouwkosten en BSQ. Tot slot worden in paragraaf 8 de herbouwkosten verder verduidelijkt met enkele voorbeelden.

-

- De bijlage bevat overzichten van de hoogte van de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak voor verschillende woningtypen bij verschillende woninggrootte. Daarnaast zijn de toegepaste gemiddelde WOZ-gegevens ten behoeve van een aanvullende kwaliteitsopslag opgenomen.

-

3. Advies Grondwaardecommissie en toepassing

4. De Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht heeft aanbevelingen gedaan voor de bepaling van opbrengsten en kosten. Globaal samengevat is het advies van de Grondwaardecommissie (juni 2015) als volgt:

- De grondwaarde wordt bepaald door de objectwaarde te verminderen met de opstalwaarde;
- De WOZ-waarde dient als vertrekpunt voor de objectwaarde;
- De opstalwaarde wordt bepaald door de bouwkosten te vermenigvuldigen met een verouderingsfactor;
- Uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten zijn de herbouwkosten. Deze is afhankelijk van tijd, grootte en woningtype;
- De verouderingsfactor corrigeert de opstalwaarde voor de effecten van veroudering. De verouderingsfactor is afhankelijk van bouwjaar, leeftijd en onderhoud.

Het advies van de grondwaardecommissie is zoveel mogelijk gevolgd. Voor het bepalen van de opstalwaarde heeft de gemeente er echter voor gekozen om de verouderingsfactor niet toe te passen. Het toepassen van de verouderingsfactor leidde tot hogere en voor de gemeente onvoldoende herkenbare grondwaarden. Door wegvallen van de verouderingsfactor zijn de grondwaarden voor erfpachters gemiddeld lager. Door deze keuze is de opstalwaarde gelijkgesteld aan de herbouwkosten.

5. Wat zijn herbouwkosten?

- Voor de herbouwkosten is aansluiting gezocht bij de definities in het Bouwkostenkompas en het taxatieboek (Her)bouwkosten Woningen:
  - Beschrijving herbouwkosten in het boek "Bouwkostenkompas":
  - *"Bij het bereken van de herbouwkosten wordt uitgegaan van een pand dat door brand of een andere oorzaak onbruikbaar is geworden en daartoe gesloopt en herbouwd dient te worden. Voor de herbouw worden de bestaande fundering en een eventuele vloer op grondslag hergebruikt. Bij sloopkosten is geen rekening gehouden met asbesthoudende en/of radioactieve materialen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau zijn kosten voor extra vaste inrichting en afwerking van de gebruiker meegenomen als standaard kosten. Indien duidelijk is dat er extra kostenverhogende onderdelen zijn toegevoegd (luxe keuken, luxe badkamer) moet daarvoor worden gecorrigeerd. De herbouwkosten zijn exclusief de inboedel."*
  -
  - Beschrijving herbouwkosten in het boek "(Her)bouwkosten woningen"
  - *"Bij het samenstellen van de herbouwkosten is uitgegaan van bouwconstructies die voldoen aan de hedendaagse regelgeving. Wel is bij de bouwwerken met een traditionele uitstraling gerekend met de extra kosten om deze traditionele uitstraling in stand te houden. De herbouwkosten bevatten de bouwkosten zoals eerder genoemd, echter zonder de bodemvoorzieningen en funderingskosten."*

- Op basis van bovenstaande definities, is voor de herbouwkosten uitgegaan van de onderstaande uitgangspunten:
  - Hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies
  - Hedendaagse regelgeving houdt in dat voldaan wordt aan het hedendaagse bouwbesluit, inclusief brandweereisen en isolatie-eisen. De hedendaagse brandweereisen en isolatie-eisen zijn hoger dan van toepassing was ten tijde van de oorspronkelijke bouwaanvraag van oude panden. Onder meer trappenhuizen zijn groter en bouwmuren nemen, inclusief het isolatiepakket, meer ruimte in dan oorspronkelijk. Voor kleine woningen is de invloed van de hedendaagse regelgeving het grootst. De extra kosten worden immers omgeslagen over een kleiner gebruiksoppervlak.
  -
  - Bestaande woningtypes en oppervlaktecategorieën
  - De herbouwkosten zijn bepaald voor alle gehanteerde woningtypes en oppervlaktecategorieën, ook voor woningtypes die momenteel niet meer gebouwd worden of woningtypes die in een bepaalde oppervlaktecategorie niet meer gebouwd worden. Een type dat niet meer gebouwd wordt is bijvoorbeeld een (klassieke) benedenwoning- bovenwoning. Kleine woningen worden (uit kosten-economisch oogpunt) bijna alleen nog gebouwd met een galerij-of een corridorontsluiting. In de huidige voorraad komen de kleine woningen echter in alle types voor.
  -
  - Inclusief funderingskosten, inclusief sloopkosten
  - Herbouwkosten worden, in tegenstelling tot de definities, bepaald door de kosten voor nieuwbouw inclusief de fundering. De fundering maakt immers deel uit van de opstal die door een erfpachter is gerealiseerd. De nieuwbouwkosten worden vermeerderd met de kosten om het object te slopen.

-
- Inclusief inrichting en afwerking
  De kosten voor vaste inrichting (onder meer keukens en badkamers) en afwerking (onder meer vloer-, wand- en plafondafwerking) op basis van een gangbaar opleveringniveau bij bestaande woningen zijn meegenomen in de herbouwkosten.

6.Opbouw herbouwkosten voor de bepaling BSQ
Voor een zo nauwkeurig mogelijke bepaling van de herbouwkosten voor het gemeentelijke woningbestand, is er per woningtype gekeken naar verschillende elementen waaruit de herbouwkosten zijn opgebouwd.

Op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 3 zijn de herbouwkosten te definiëren als de kosten om het object inclusief fundering te slopen en te herbouwen op basis van nieuwbouwkwaliteit, inclusief afwerkingen van het object en tuin of dakterras, uitgaande van regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

De herbouwkosten en de elementen waar deze uit zijn opgebouwd, zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau en geverifieerd door een tweede partij. Dit is gebeurd vanuit het oogpunt van onafhankelijke kostenbepaling, en om zo goed mogelijk aansluiting te vinden op de types van de Amsterdamse woningvoorraad, inclusief de variatie in woningoppervlakte. De berekeningen hebben prijspeil 2021 omdat dit het geldende prijspeil is voor het beleidsjaar 2023 op basis van WOZ-data van 2021. Daarbij zijn verschillende meetpunten bepaald om voor deze referentietypen en de afzonderlijke elementen zo nauwkeurig mogelijk de kosten per m^2te bepalen.

7. De herbouwkosten worden uitgedrukt per m^2 gebruiksoppervlak (GO), omdat ook de WOZ-data van deze meetaanduiding gebruik maakt. Hierdoor is de zogenaamde vormfactor van belang. Dit is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (m^2 GO: exclusief dragende muren, liften en trappenhuizen) en het bruto vloeroppervlak (m^2 BVO: inclusief dragende muren, liften en trappenhuizen). Bij kleine appartementen is deze verhouding vaak ongunstig ten opzichte van grote appartementen. Ook voor een klein appartement moet immers een lift en/of trappenhuis worden gebouwd. In de bestaande woningvoorraad komen nog wel kleine woningen voor, die in deze typologie of vorm niet meer zo gebouwd zouden worden. Vaak zijn het van origine grote woningen die later zijn gesplitst in 2 of meer woningen. Hierdoor zijn in het bestaande woningvoorraad vaak minder comfortabele woningen ontstaan, die niet meer zo gebouwd zouden mogen worden i.v.m. de strengere regels in het bouwbesluit, waaraan een nieuwbouwwoning moet voldoen. Om dit te ondervangen zijn de kleinste meetpunten een afgeleide van de twee daaropvolgende meetpunten, zodat hier een meer gemiddelde vormfactor ontstaat.

De herbouwkosten zijn opgebouwd uit de volgende elementen:
- A1: investeringskosten;
- A2: aanvullende afwerkingen;
- A3: tuin/ (dak)terras;
- A4: Locatie / bereikbaarheid;
- A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel;
- A5.2: Kwaliteitstoeslag WOZ-waarde;
- Correctie BENG;
- Correctie deelobjecten
-

Per woningtypologie zijn hiervan de uitkomsten per meetpunt te vinden in bijlage 1.

-
- A1: investeringskosten
- Dit betreffen de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van regelgeving en constructies. De bouw- en sloopkosten 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 directe herbouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder andere de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financieringskosten, verkoop -verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.
-
- A2: aanvullende afwerkingen
- De herbouwkosten zijn gebaseerd op het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen.
- Bij de prijsbepaling worden de woningen voorzien van een vaste inrichting en afwerking op basis van een gangbare opleveringskwaliteit binnen de Amsterdamse nieuwbouw woningmarkt:
  - afwerkvloer, afgewerkte binnenwanden en plafonds;
  - volledige (standaard)installaties;
  - sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
  - keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur
-
- Bestaande woningen kennen echter een uitgebreider afwerkingsniveau dan nieuwbouwwoningen. De kosten voor vloer-, plafond- en wandafwerking zijn daarom als een aparte toeslag toegevoegd aan de woningen. Per meetpunt is vastgesteld welke basiskwaliteit er gemiddeld te verwachten valt, waarbij wordt aangenomen dat een grotere woning doorgaans standaard al een hoger afwerkingsniveau heeft.
-
- Deze aanvullende afwerkingen voor bestaande woningen is meegenomen door middel van element A2.
-
- A3: afwerking tuin-/ dakterras
- Bestaande woningen kennen over het algemeen een tuininrichting of hebben een ingericht dakterras. Daarom is per woningtypologie gekeken in hoeverre er gemiddeld sprake is van een

tuin of dakterras en is vervolgens per meetpunt een toeslag bepaald per m2 GO voor de aanleg van een tuin of dakterras. Logischerwijs komt deze toeslag meer voor bij eengezinswoningen en is deze bij meergezinswoningen gemiddeld verwaarloosbaar aanwezig.

-
- A4: Locatie / bereikbaarheid
- Bouwen in het centrum is duurder dan aan de randen van de stad. Centrumlocaties zijn minder goed bereikbaar, de bouwlogistiek is complexer, er zijn meer veiligheidsmaatregelen t.b.v. de omgeving noodzakelijk, de omvang van de bouwplaats is beperkt en de kans op schade aan omliggende bebouwing is groter. Voor de extra kosten die hiervan het gevolg zijn, wordt een toeslag gehanteerd per locatiecategorie. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS). De locatietoeslag is afgezet tegen de "groen-stedelijke gebieden" en varieert van -4% voor de "perifere gebieden", 7% voor "buiten centrum" en 19% voor de centrum locaties. Deze toeslag wordt gerekend over de investeringskosten onder A1. Bijlage 2 bevat de gehanteerde correctie per buurtcombinatie.
-
-
- A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel
- De hoogte van herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Aangezien woningtypologieën in principe door de gehele stad kunnen voorkomen, is de inschatting gemaakt dat deze in bepaalde gebieden standaard een hogere architectonische kwaliteit hebben. Denk hierbij aan hogere plafonds, houtsnijwerken en geknipte voegen die bijeen portiekwoning in het centrum wel is te verwachten en in Amsterdam Zuid-Oost niet of in mindere mate. Per woningtypologie, meetpunt en gebied is hiervoor een toeslag bepaald.
-
- A5.2: Kwaliteitstoeslag WOZ-waarde
- Duurdere woningen van hetzelfde type in dezelfde buurt hebben over het algemeen hogere herbouwkosten per m² als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. In de WOZ-administratie is echter geen of nauwelijks registratie van het kwaliteitsniveau van de panden. Hierbij moet het kwaliteitsniveau niet verward worden met het onderhoudsniveau zoals dat in de WOZ wel wordt geregistreerd.
-
- Om het verschil in kwaliteitsniveau en bijkomende kosten wel mee te kunnen nemen in de hoogte van de herbouwkosten, heeft de gemeente een deel van de kosten gerelateerd aan de hoogte van de WOZ-waarde. Middels een staffel is een kwaliteitstoeslag ten gevolge van de afwijking van de WOZ-waarde van de woning in een bepaalde oppervlakte categorie, ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde van dat type woning in de buurt te bepalen.
-
- Met het verschil tussen de WOZ-waarden wordt voor de eerste €500 per m² verschil, een opslag gerekend ter hoogte van €573 per m². De volgende €500 verschil geldt een opslag van €286,50 en vanaf €1.000 verschil bedraagt de opslag €143,25 per m². Voorbeeld: De WOZ-waarde van een galerijwoning is 1.200 euro per m2 hoger dan de gemiddelde WOZ waarde van een galerijwoning van dezelfde woninggroottecategorie in de buurt. De positieve afwijking van 1.200 euro per m2, leidt voor deze woning tot een kwaliteitstoeslag van 45.840 euro. De berekening ziet er als volgt uit:

	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	

- De gehanteerde gemiddelde WOZ-waarden zijn opgenomen in bijlage 3.
-
- Correctie deelobjecten
- De bepaling van de WOZ-waarde bevat een aparte waardering voor deelobjecten bij een woning. Dit soort deelobjecten betreft bijvoorbeeld carports, garageboxen, parkeerplaatsen, hobbykassen et cetera. Deze deelobjecten maken geen onderdeel uit van de berekende herbouwkosten. De kosten van deze objecten worden daarom apart aan het object toegevoegd. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de gehanteerde deelobjecten en de daarbij behorende kosten.

Deelcode	Omschrijving	kosten	eenheid
1500	Garage aangebouwd aan eengezinswoning	€ 33.847	stuks
1510	Garage aangebouwd dakconstructie	€ 45.025	stuks
1520	Garage aangebouwd plat dak	€ 33.847	stuks
1530	Vrijstaande garage plat dak	€ 37.499	stuks
1540	Vrijstaande garage dakconstructie	€ 49.328	stuks
1550	Inpandige garage	€ 45.780	stuks
1560	Onderpandige garage centrum	€ 55.075	stuks
1570	Onderpandige garage binnen ring	€ 51.350	stuks
1580	Onderpandige garage overig	€ 46.000	stuks
1590	Carport	€ 16.079	stuks
2140	Parkeerplaats op terrein	€ 1.431	stuks

Voorbeeldberekening herbouwkosten voor de bepaling BSQ

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. De onderdelen A1 t/m A5.2 opgeteld bepalen de herbouwkosten voor de referentie, op basis van de locatie en WOZ-gegevens. Het effect ervan wordt in dit rekenvoorbeeld inzichtelijk gemaakt.

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

8. Differentiatie herbouwkosten

9. De herbouwkosten voor woningen zijn gedifferentieerd naar:
- Woningtypes uit de WOZ;
- Meetpunten.

10.

Door te differentiëren naar woningtypes en woninggroottes zijn de herbouwkosten bepaald voor 90% van alle woningen in de gemeente Amsterdam.[8] Ondanks de gehanteerde differentiatie (en de gedetailleerde opbouw) blijft de bepaling van de herbouwkosten een modelmatige benadering. De gehanteerde herbouwkosten zullen daardoor niet precies aansluiten bij de verschillende individuele situaties. De herbouwkosten per woningtype en de gehanteerde meetpunten zijn in bijlage 1 opgenomen. Hieronder worden de woningtype en oppervlakte categorieën verder toegelicht.

11.

12. Woningtypes uit de WOZ

- Voor de bepaling van de herbouwkosten worden referentiemodellen per woningtype gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woningtypes. De referenties zijn gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes en Soort objectcodes (SOC codes) die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling.
-
- Voor meergezinswoningen gaat het om de referenties galerijflat, appartement, portiekflat, flat algemeen gemengd, benedenwoning, bovenwoning, corridorflat, studentenwoning, bejaardenwoning, historische benedenwoning, historische bovenwoning, karakteristiek historische benedenwoning en karakteristiek historische bovenwoning.
  Voor eengezinswoningen zijn twee-onder-één-kap woningen, repeterende tussenwoningen, niet-repeterende tussenwoningen, kop-, eind en hoekwoningen, kwadrantwoningen, grachtenpand, vrijstaande woning en drive-in woningen en de woonboot als referentie toegepast.
-
- **Meetpunten**
- De herbouwkosten van een kleine woning is in verhouding hoger per m² gebruiksoppervlak dan een grote woning. In de herbouwkostenberekening is daarom uitgegaan van verschillende meetpunten die variëren van 25m2 GO voor bepaalde woningtypes tot oppervlakten van meer dan 1.000m2 GO[9]. Per woningtype zijn er zodoende 8 of 9 meetpunten bepaald. Tussen de meetpunten wordt er geïnterpoleerd. Daarmee is het mogelijk om voor elk gebruiksoppervlak specifieke herbouwkosten per m² te hanteren.
  Voorbeeld: bij een beneden- bovenwoning (SOC 1987 / 1988) van 100m² groot, liggen de kosten voor onderdeel A1 tussen meetpunt 3 (89m² GO bij €2.753) en meetpunt 4 (121m² GO €2.531) in. Om de waarde dat behoort bij 100 m2 te kunnen bepalen, wordt de methode van interpolatie toegepast middels de volgende formule:

[8] Percentage berekend exclusief aandeel woningcorporatiewoningbezit.
[9] Van toepassing bij referentietypen waarbij dit voorkomt in de WOZ-administratie

Als ingevuld voorbeeld:

13. Herbouwkosten en verzekerde waarde

Verzekeraars gaan voor hun opstalverzekeringen over het algemeen uit van herbouwkosten. De verzekeringen dekken het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, exclusief inboedel.

Een vergelijking tussen de hoogte van de gehanteerde herbouwkosten en de verzekerde waarde van individuele woningen is niet goed te maken. Hiervoor is de berekeningswijze te divers. De verzekerde waarde wordt onder meer op basis van de volgende methoden bepaald:

- Herbouwwaardemeter;
- Standaardbedrag voor alle woningen;
- Afgeleid uit de WOZ-waarde van een woning;
- Taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Behalve de taxatie door een onafhankelijke deskundige zijn bovenstaande methoden globaal. De verzekerde waarde sluit vaak niet aan op de werkelijke herbouwkosten. Globale waardebepalingen zijn in essentie vaak gericht op het voorkomen / garantie tegen een onderverzekering.

Het Verbond van Verzekeraars stelt jaarlijks een veel gebruikte Herbouwwaardemeter op. Op basis van m^3-prijzen kunnen de gemiddelde herbouwkosten van vijf woningtypen worden vastgesteld. Met aanvullende bouwdelen, kwaliteitsniveaus en extra toeslagen kan de herbouwwaarde verder gespecificeerd worden. De Verbond van Verzekeraars benadrukt dat de prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van de woningtypen.

Waar de herbouwwaardemeter vijf woningtypen hanteert, heeft de gemeente voor tweeëntwintig woningtypen, gecombineerd tot 16 referentietypen, de kosten bepaald. Daarnaast gaat de Herbouwwaardemeter uit van 6 woningtypen, waarin op basis van de inhoud van de woning de herbouwwaarde wordt bepaald. Aangezien de woninggrootte grote invloed heeft op de hoogte van de herbouwkosten heeft de gemeente de herbouwkosten laten berekenen voor verschillende woninggrootte per woningtype. Door de verschillende benaderingswijze kunnen de resulterende kosten afwijken.

14. Herbouwkosten en de buurtstraatquote

De buurstraatquote (BSQ) laat zien welk deel van de woningwaarde bestaat uit de waarde van de grond. Het andere deel is de waarde van de opstal. De opstalwaarde voor een woning die uit de BSQ volgt, hoeft echter niet één-op-één overeen te komen met de geraamde herbouwkosten van de betreffende woning. De BSQ is namelijk bepaald op basis van een gemiddelde.

Bij de bepaling van de BSQ wordt eerst de grondwaarde van een individuele woning berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de herbouwkosten. Het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde geeft de individuele grondquote. De BSQ is het gemiddelde van de individuele grondquotes in een bepaalde buurstraat. Door te middelen worden uitschieters voorkomen, maar wijkt de opstalwaarde die volgt uit de BSQ, ook enigszins af van de herbouwkosten van de betreffende woning.

Factsheets per woningtype

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1981 / 1982)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
A1	Investeringskosten			4.671	3.803	2.935	2.647	2.380	2.270	2.228	2.144	1.540
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			217	197	177	199	267	416	580	579	520
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	502	338	251	240	200	192	177	171	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten centrum	409	275	204	195	163	157	144	139	91
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	203	136	101	97	81	78	71	69	45
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	73	49	36	35	29	28	26	25	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten centrum	502	338	251	240	200	192	177	171	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	249	167	124	119	99	95	88	85	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten centrum	292	196	146	140	117	112	103	99	65
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	145	97	72	69	58	56	51	49	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	102	68	51	49	41	39	36	35	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-46	-20	-13	-15	-19	-23	-24	-26	-34

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1987 / 1988)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.040
A1	Investeringskosten			4.573	3.663	2.753	2.531	2.247	2.145	2.115	2.036	1.584
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			206	188	170	190	256	399	472	556	530
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	450	293	201	197	164	158	146	141	107
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	366	239	164	160	133	129	119	115	87
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	181	118	81	79	66	64	59	57	43
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	65	43	29	29	24	23	21	21	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	450	293	201	197	164	158	146	141	107
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	223	145	100	98	81	79	72	70	53
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	262	171	117	115	95	92	85	82	62
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	130	85	58	57	47	46	42	41	31
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	91	59	41	40	33	32	30	29	22
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-46	-20	-13	-15	-19	-23	-24	-26	-34

GO	Beneden-bovenwoning (SOC code 1187 / 1188)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.038
A1	Investeringskosten			3.452	2.835	2.218	2.048	1.836	1.767	1.753	1.683	1.352
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			209	190	171	192	258	402	475	557	553
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	233	155	120	126	105	105	98	96	80
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	190	127	97	103	86	86	80	78	65
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	94	63	48	51	43	42	39	39	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	34	23	17	18	15	15	14	14	12
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	233	155	120	126	105	105	98	96	80
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	116	77	59	63	52	52	49	48	40
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	136	90	70	73	61	61	57	56	46
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	67	45	34	36	30	30	28	28	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	47	32	24	26	21	21	20	20	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-46	-20	-13	-15	-19	-23	-25	-27	-34

GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	602
A1	Investeringskosten			3.597	3.470	3.343	2.860	2.539	2.336	2.337	2.211	2.052
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			144	142	140	162	234	349	427	537	528
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	120	114	126	103	94	86	86	83	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	59	56	62	51	46	42	43	41	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	21	20	22	18	17	15	15	15	14
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	73	69	77	63	57	52	53	50	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	86	81	90	74	67	61	62	59	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	43	40	45	37	33	30	31	29	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	30	28	31	26	23	21	22	21	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-23	-10	-13	-23	-29	-32	-35	-36	-44

GO	Drive-in (SOC code 1138) Gebruiksoppervlak			Punt 1 75	Punt 2 100	Punt 3 125	Punt 4 150	Punt 5 175	Punt 6 200	Punt 7 225	Punt 8 250	Punt 9 316
A1	Investeringskosten			2.715	2.433	2.151	1.938	1.826	1.814	1.783	1.699	1.606
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			142	158	174	217	341	419	410	495	444
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	113	89	75	71	67	63	60	57	52
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	103	95	89	89	87	87	87	85	83
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	93	91	89	87	87	83	81	77	75
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	93	91	89	87	87	83	81	77	75
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	133	115	103	95	93	91	87	81	77
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	93	89	89	87	85	85	85	85	83
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	129	11	99	93	87	83	79	75	73
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	89	85	83	79	77	73	71	67	65
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	79	75	73	73	71	71	69	67	67
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	79	75	73	73	71	71	69	67	67
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	148	152	138	117	107	106	100	98	92
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	121	124	112	95	87	86	81	80	75
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	60	61	56	47	43	43	40	40	37
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	22	22	20	17	16	15	15	14	13
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	148	152	138	117	107	106	100	98	92
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	73	75	68	58	53	53	50	49	46
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	86	88	80	68	62	62	58	57	53
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	43	44	40	34	31	31	29	28	27
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	30	31	28	24	22	22	20	20	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-15	-12	-16	-20	-22	-25	-26	-27	-29

GO	Flat algemeen gemengd (SOC code 1185) Gebruiksoppervlak			Punt 1 25	Punt 2 57	Punt 3 89	Punt 4 121	Punt 5 154	Punt 6 186	Punt 7 218	Punt 8 250	Punt 9 390
A1	Investeringskosten			3.647	3.289	2.931	2.826	2.654	2.546	2.571	2.505	2.435
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	162	234	347	424	531	593
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	190	178	168	166	164	162	160	159	157
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	154	145	137	135	133	131	130	130	128
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	77	72	68	67	66	65	65	64	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	26	24	24	24	24	23	23	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	190	178	168	166	164	162	160	159	157
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	94	88	83	82	81	80	79	79	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	110	104	98	96	95	94	93	93	91
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	55	51	48	48	47	47	46	46	45
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	38	36	34	34	33	33	32	32	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	> 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-24	-10	-8	-18	-24	-27	-30	-32	-36

	Galerijflat (SOC code 1181)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	583
A1	Investeringskosten			4.037	3.380	2.723	2.524	2.315	2.165	2.237	2.159	2.069
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	163	234	348	426	535	539
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	192	189	142	144	137	128	138	136	134
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	156	154	116	117	112	104	113	110	109
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	77	76	57	58	55	52	56	55	54
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	27	21	21	20	19	20	20	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	192	189	142	144	137	128	138	136	134
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	95	94	71	71	68	64	69	67	66
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	112	110	83	84	80	75	80	79	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	55	55	41	41	40	37	40	39	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	39	38	29	29	28	26	28	28	27
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-23	-10	-7	-15	-22	-25	-28	-30	-37

	Grachtenpanden (SOC code 1405 / 1431)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	1.720
A1	Investeringskosten			3.602	3.369	3.136	2.883	2.638	2.435	2.328	2.187	1.769
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			157	186	215	265	414	485	578	559	495
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	66	62	58	54	52	46
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	76
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	131	114	94	92	90	84	80	76	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	127	110	92	86	82	76	74	72	66
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	72
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	58
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	58
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	400	304	299	268	234	213	211	189	147
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	326	247	246	218	192	174	171	154	119
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	161	123	121	108	95	86	85	76	59
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	58	44	44	439	34	31	31	28	21
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	400	304	299	268	235	213	211	189	147
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	198	151	148	133	117	106	104	94	73
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	233	177	174	156	137	124	123	110	85
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	115	88	86	77	68	62	61	55	42
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	81	62	61	54	48	43	43	38	30
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-15	-12	-19	-22	-25	-26	-28	-28	-35

GO	Hoekwoning en eindwoning (SOC code 1141 / 1161 Gebruiksoppervlak			Punt 1 25	Punt 2 57	Punt 3 89	Punt 4 121	Punt 5 154	Punt 6 186	Punt 7 218	Punt 8 250	Punt 9 519
A1	Investeringskosten			3.641	3.236	2.831	2.426	2.188	2.066	2.096	1.993	1.751
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			146	163	180	167	243	383	390	573	558
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	149	123	101	79	69	65	60	56	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	145	109	99	91	89	87	85	85	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	163	139	123	105	93	91	87	80	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	159	135	119	101	89	85	78	74	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	115	107	101	95	91	89	85	80	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	105	81	77	75	73	71	68	68	62
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	105	81	77	75	73	71	68	68	62
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	302	182	186	159	141	128	138	129	110
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	246	148	152	129	115	104	113	105	90
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	122	73	75	64	57	52	56	52	44
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	44	26	27	23	20	19	20	19	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	302	182	186	159	141	128	138	129	110
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	150	90	92	79	70	63	69	64	55
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	176	106	109	93	82	74	81	75	64
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	87	52	54	46	41	37	40	37	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	61	37	38	32	29	26	28	26	22
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-46	-20	-13	-21	-25	-28	-29	-31	-35

GO	Kwadrantwoning (SOC code 1137) Gebruiksoppervlak			Punt 1 75	Punt 2 107	Punt 3 139	Punt 4 171	Punt 5 204	Punt 6 236	Punt 7 268	Punt 8 300	Punt 9 380
A1	Investeringskosten			2.887	2.646	2.405	2.223	2.162	2.040	1.965	1.933	1.850
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			137	170	203	256	391	464	558	543	509
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	66	62	58	54	52	50
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	132	114	94	92	90	84	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	128	110	92	86	82	76	74	72	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	64
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	64
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	216	177	177	159	150	137	130	124	122
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	175	144	144	130	122	111	105	101	99
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	87	71	71	64	61	55	52	50	49
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	31	26	26	23	22	20	19	18	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	216	177	177	159	150	137	130	124	122
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	107	88	88	79	74	68	64	61	60
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	125	103	103	93	87	80	75	72	71
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	62	51	51	46	43	39	37	36	35
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	44	36	36	32	30	28	26	25	25
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-15	-12	-18	-22	-24	-26	-27	-28	-30

GO	Portiek (SOC code 1184) Gebruiksoppervlak			Punt 1 25	Punt 2 57	Punt 3 89	Punt 4 121	Punt 5 154	Punt 6 186	Punt 7 218	Punt 8 250	Punt 9 691
A1	Investeringskosten			3.952	3.618	3.284	2.950	2.637	2.452	2.516	2.411	2.028
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	162	234	348	426	538	513
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	246	235	173	170	162	149	160	155	127
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	200	191	141	139	132	121	130	126	104
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	99	95	70	69	65	60	64	63	51
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	36	34	25	25	24	22	23	23	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	246	235	173	170	162	149	160	155	127
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	122	116	86	84	80	74	79	77	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	143	137	101	99	94	87	93	90	74
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	71	68	50	49	47	43	46	45	37
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	50	48	35	35	33	30	32	32	26
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-23	-10	-17	-25	-30	-33	-36	-37	-44

GO	Studenten-/bejaardenwoning (SOC code 1384 / 1386) Gebruiksoppervlak			Punt 1 25	Punt 2 36	Punt 3 46	Punt 4 57	Punt 5 68	Punt 6 79	Punt 7 89	Punt 8 100
A1	Investeringskosten			3.736	3.145	3.144	2.809	2.579	2.394	2.295	2.175
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			146	152	152	162	160	155	159	159
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	195	157	178	161	147	141	128	123
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	159	128	145	131	120	115	104	100
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	79	64	72	65	59	57	52	50
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	23	26	23	21	21	19	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	195	157	178	161	147	141	128	123
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	97	78	88	80	73	70	64	61
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	113	92	103	94	86	82	75	71
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	56	45	51	46	43	41	37	35
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	40	32	36	33	30	29	26	25
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-24	-16	-13	-10	-9	-7	-7	-6

	Tussenwoning (SOC code 1131)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	64	104	143	182	221	261	300	1.400
A1	Investeringskosten			3.533	2.850	2.149	1.839	1.743	1.733	1.623	1.571	1.346
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			219	197	174	191	345	419	479	541	517
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	150	117	89	71	67	61	57	53	46
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	146	107	95	89	87	87	85	83	76
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	164	134	116	96	93	87	81	77	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	160	130	112	94	87	79	75	73	66
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	115	105	99	94	91	85	81	79	72
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	105	79	75	73	71	69	67	67	58
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	105	79	75	73	71	69	67	67	58
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	186	136	103	85	76	82	73	70	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	151	111	84	69	62	66	59	57	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	75	55	41	34	31	33	29	28	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	27	20	15	12	11	12	11	10	7
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	186	136	103	85	76	82	73	70	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	92	67	51	42	38	40	36	35	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	108	79	60	49	44	48	42	41	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	54	39	30	24	22	24	21	20	14
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	38	28	21	17	15	17	15	14	10
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-46	-18	-17	-24	-28	-30	-32	-33	-37

	Twee onder een kapwoning (SOC code 1121)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	724
A1	Investeringskosten			3.335	2.986	2.637	2.434	2.332	2.354	2.235	2.153	1.785
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			219	197	174	191	345	419	479	541	517
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	66	62	58	54	52	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	78
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	132	114	94	92	90	84	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	128	110	92	86	82	76	74	72	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	74
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	60
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	60
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	278	230	201	181	166	188	176	167	126
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	226	187	164	147	135	153	144	136	103
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	112	93	81	73	67	76	71	67	51
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	40	34	29	26	24	27	26	24	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	278	230	201	181	166	188	176	167	126
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	138	114	100	90	82	93	87	83	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	162	134	117	105	97	110	103	97	73
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	80	66	58	52	48	54	51	48	36
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	56	47	41	37	34	38	36	34	26
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-15	-20	-25	-28	-31	-32	-33	-34	-37

	Vrijstaande woning (SOC code 1411)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			50	86	121	157	193	229	264	300	539
A1	Investeringskosten			4.687	4.200	3.727	3.331	3.014	2.903	2.735	2.663	2.273
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			150	163	176	252	381	436	522	502	527
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	128	100	78	68	64	60	54	52	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	112	98	90	88	86	84	84	82	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	98	90	88	86	84	80	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	98	90	88	86	84	80	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	146	122	104	92	90	86	80	76	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	98	90	86	86	84	84	82	82	78
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	142	118	100	88	84	78	74	72	62
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	108	100	94	90	88	84	80	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	82	76	74	72	70	68	68	66	62
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	82	76	74	72	70	68	68	66	62
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	493	360	370	321	286	252	244	227	192
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	402	293	301	262	233	213	199	185	156
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	199	145	149	130	116	106	99	92	77
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	72	52	54	47	42	38	36	33	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	493	360	370	321	186	252	244	227	192
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	245	179	183	159	142	130	121	112	95
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	287	210	215	187	167	152	142	132	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	142	104	107	93	83	76	70	65	55
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	100	73	75	65	58	53	50	46	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-23	-18	-25	-29	-32	-34	-35	-36	-37

	Woonboten (SOC code 1495 / 1595)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8
GO	Gebruiksoppervlak			50	86	121	157	193	229	264	300
A1	Investeringskosten			4.220	3.823	3.437	3.099	2.843	2.721	2.595	2.475
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			144	158	172	245	368	423	507	487
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	124	97	76	66	62	58	52	50
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	109	95	87	85	83	81	81	79
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	95	87	85	83	81	78	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	95	87	85	83	81	78	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	142	118	101	89	87	83	78	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	95	87	83	83	81	81	79	79
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	138	115	97	85	81	76	72	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	105	97	91	87	85	81	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	80	74	72	70	68	66	66	64
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	80	74	72	70	68	66	66	64
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	384	294	301	264	241	218	206	194
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	313	239	245	215	196	177	168	158
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	155	119	122	107	97	88	83	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	56	43	44	38	35	32	30	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	384	294	301	264	241	218	2016	194
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	190	146	149	131	119	108	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	224	171	175	154	140	127	120	113
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	111	85	87	76	69	63	59	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	78	60	61	54	49	44	42	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-22	-13	-19	-24	-26	-28	-29	-30