Gemeente Amsterdam

Memo VERTROUWELIJK

Aan
Van [redacted]
Datum 29 juni 2015
Kenmerk 2015-6011
Onderwerp Schoonschip overwegingen methode Bouw- en bijkomende kosten

Beste,

Overwegingen met betrekking tot de doelstelling van het nieuwe erfpachtstelsel "eenvoudiger, beter communiceerbaar en begrijpelijker" blz 9.
(ook transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar en begrijpelijk voor erfpachter, blz 11)

Huidige systematiek **bestaande erfpacht betreft de bouw en bijkomende kosten**:
1 referentie eengezinswoning en 1 referentie meergezinswoningen met differentiatie van kosten met de VON waarde.

Eenvoudiger:
Eenvoudiger kan het (bijna) niet.

Beter communiceerbaar:
Nu wordt de methode niet gecommuniceerd
- Duidelijk maken dat we die referentie gebruiken door dat te beschrijven;
- Door de referentie uit te tekenen en dat kenbaar te maken;
- Door foto s van dergelijke bouwblokken te nemen en dat kenbaar te maken
- Door kenbaar te maken hoe de cijfers tot stand komen
- Door de kengetallen van de kosten kenbaar te maken (op niveau van kengetal per m² of op elementenniveau)

Begrijpelijker:
- Residuele systematiek telkens uitleggen
- Voor leken zijn de kosten niet echt begrijpelijk

Voordelen
- Zeer eenvoudig
- Kan eenvoudig gecommuniceerd worden
- Met zeer beperkte inzet op te stellen

Nadelen

- Kan beoordeeld worden als niet onafhankelijk omdat het opgesteld is in opdracht van Gemeente
- Wekt de schijn van onnauwkeurigheid door het beperkte aantal referenties (is niet op typeniveau)
- Sluit niet aan op gedetailleerdheid van de WOZ waarde bepaling (kan opgelost worden door meer referenties te gebruiken, zie bijvoorbeeld nieuwbouw) .
- De bouw- en bijkomende kosten zijn voor bestaande erfpacht in meerdere gevallen te scherp
- Auteursrechten?

Voor en nadelen extern bouwkostenboekje (bv bouwkostenkompas)

Eenvoudiger:

- Een passende referentie moet gezocht worden, dat kan eenvoudiger
- Er moet gekozen worden tussen "laag-basis en hoog", dat kan eenvoudiger
- Om tot bouw- en bijkomende kosten te komen moet toch nog gerekend worden, dat kan eenvoudiger

Beter communiceerbaar:

- Werkwijze met boekje kan gecommuniceerd worden
- (beperking auteursrechten etc)

Begrijpelijker:

- Residuele systematiek telkens uitleggen
- Boekje lijkt mij voor leken begrijpelijker

Voordelen

- Meer onafhankelijk
- Meer types

Nadelen

- Afhankelijk van de continuïteit van externe publicaties
- Mogelijkheid van meerde kengetallenpublicaties (shopgedrag)
- Grote bandbreedte tussen "laag" en "hoog"
- Lang niet alle Amsterdamse woningtypes worden genoemd
- Auteursrecht

Algemeen aandachtspunt:

- Grondprijs beleid bestaande erfpacht versus nieuwe erfpacht
- Grondprijsbeleid overige bestemmingen