Gemeente Amsterdam

4b4.

Herbouwkosten voor residuele grondwaardebepaling

kabinet

Datum 12 april 2017

1. Inleiding

De raad heeft gevraagd om inzicht in de herbouwkosten die de gemeente heeft gebruikt voor het bepalen van de buurtstraatquote (BSQ) voor de bestaande woning in het eeuwigdurende erfpachtstelsel. In deze memo wordt daar antwoord op gegeven.

In deze memo 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. Paragaaf 7 gaat in op de relatie tussen herbouwkosten en BSQ. Tot slot worden in paragraaf 8 de herbouwkosten verder verduidelijkt met enkele voorbeelden.

De bijlagen bevatten overzichten van de hoogte van de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak voor verschillende woningtype en woninggrootte. Daarnaast zijn de toegepaste correcties voor locatie, kwaliteit en fundering in de bijlagen opgenomen.

2. Advies Grondwaardecommissie en toepassing

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 is de vervangingswaarde. 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.

3. 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 gehouden. 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 het 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.

4. Opbouw herbouwkosten

De herbouwkosten zijn opgebouwd uit de volgende elementen:
- Bouwkosten;
- Bijkomende kosten;
- Correctie funderingskosten
- Correctie afwerking;
- Correctie kwaliteit;
- Correctie locatie;
- Correctie projectgrootte;
- Correctie tuin/dakterras;
- Correctie deelobjecten.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn de kosten om het "fysieke" bouwwerk te maken zoals arbeid, materialen en materieel (=steigerwerk, bouwketen, kranen etc.). De bouwkosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. 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 door de Grondwaardecommissie geadviseerde bouwkosten (kengetallen) sloten daar onvoldoende op aan. In de bouwkosten zijn de funderingskosten nog niet opgenomen. Deze zijn meegenomen in de correctie funderingskosten.

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, behangklare binnenwanden en plafond voorzien van spuitwerk;
- volledige (standaard)installaties;
- sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
- keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur

Aanvullende afwerking voor bestaande woningen is meegenomen door middel van de correctie afwerking.

De bouwkosten worden bepaald per m² gebruiksoppervlak. Hierdoor is de zogenaamde vormfactor van belang. Dit is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (m² GO: exclusief dragende muren, liften en trappenhuizen) en het bruto vloeroppervlak (m² BVO: inclusief dragende muren, liften en trappenhuizen). Bij met name kleine appartementen is deze verhouding ongunstig ten opzichte van grote appartementen. Ook voor een klein appartement moet immers een lift en/of trappenhuis worden gebouwd. Om dit te ondervangen worden kleine en grotere appartementen vaak in combinatie met elkaar gebouwd, of het gebouw wordt geoptimaliseerd door het aantal appartementen per lift en/of trappenhuis te verhogen. De gemeente heeft daarom bij appartementen met gemiddelde vormfactoren gerekend.

De kostenberekeningen hebben een actueel prijspeil. Het prijspeil van de kosten is door middel van indexatie teruggerekend naar 2014 om aan te sluiten bij de WOZ-waarden met prijspeil 2014.

Bijkomende kosten
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.

De bijkomende kosten zijn gebaseerd op een WOZ-waarde van € 2.500 per m² gebruiksoppervlak, met uitzondering van historische woningen en karakteristiek historische woningen. Voor historische woningen is uitgegaan van een WOZ-waarde van € 2.750 per m² gebruiksoppervlak en voor karakteristiek historische woningen van een waarde van € 3.750 per m² gebruiksoppervlak.

Overigens adviseerde de GWC om geen bijkomende kosten op te nemen. De gemeente vond dit niet juist omdat er ook bij herbouw van deze kosten sprake is.

Correctie funderingskosten
De herbouwkosten zijn exclusief funderingskosten bepaald. De funderingskosten zijn daarom afzonderlijk toegerekend aan de verschillende woningen. Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn verschillende bedragen gehanteerd. Daarnaast is de hoogte van de funderingskosten afhankelijk van de woninggrootte. De gehanteerde funderingskosten zijn opgenomen in bijlage 3.

Correctie afwerking
De herbouwkosten zijn gebaseerd op het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen. 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. Voor meergezinswoningen is € 104 m² per go toegevoegd, voor eengezinswoningen is € 107 per m² go gehanteerd.

Correctie kwaliteit
De hoogte van herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Dure woningen van het zelfde 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.

Daarnaast zijn bijkomende kosten gebaseerd op een WOZ-waarde van € 2.500, € 2.750 of € 3,750 per m² gebruiksoppervlak. Woningen met een hogere (WOZ-)waarde hebben over het algemeen hogere bijkomende kosten, voor al vanwege hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.

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. De gemeente heeft daartoe een toeslag (zie bijlage 1) opgenomen om dat kwaliteitsverschil te beprijzen.

Zoals aangegeven is bij de herbouwkosten inclusief bijkomende kosten uitgegaan van een bepaalde marktwaarde per m² gebruiksoppervlak. De gehanteerde marktwaarde varieert per woningtype en oppervlaktecategorie. Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde marktwaarde krijgen een kwaliteitstoeslag van € 16 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde.

Correctie locatie
Bouwen in het centrum is duurder dan aan de randen van de stad. Centrumlocaties zijn minder goed bereikbaar, 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 varieert voor meergezinswoningen van € 57 per m² gebruiksoppervlak voor "hartje centrum" tot minus € 16 per m² gebruiksoppervlak voor de "landelijke locaties" als Sloterdijk, Waterland en Driemond. Bijlage 2 bevat de gehanteerde correctie per buurtcombinatie.

Correctie projectgrootte
Bij het bepalen van de herbouwkosten is uitgegaan van een gemiddelde projectgrootte van 30 woningen. Voor grotere eengezinswoningen is dit een relatief grote projectomvang. Bij grotere eengezinswoningen is de projectgrootte daarom naar beneden bijgesteld waardoor de opstalwaarde toeneemt; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen. Bij eengezinswoningen vanaf 115 m² go is daarom een toeslag van € 40 per m² go gehanteerd.

Correctie tuin/dakterras
Bij eengezinswoningen zijn in de herbouwkosten geen kosten meegenomen voor tuin dan wel dakterras. Bestaande woningen kennen over het algemeen wel een tuininrichting of hebben een dakterras (bijvoorbeeld de woningen in het Oostelijk Havengebied). Bij eengezinswoningen is daarom een toeslag van € 50 per m² go gehanteerd voor de aanleg van een tuin of dakterras.

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
1590	carport	€ 2.800	stuks
1500	garageboxen geschakeld	€ 16.500	stuks
1510	garage aangebouwd aan eengezinswoning	€ 16.500	stuks
1540	losse vrijstaande garage	€ 20.000	stuks
2140	parkeerplaats op een parkeerterrein	€ 2.900	stuks

5. Differentiatie herbouwkosten

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

Door te differentiëren naar woningtypes en woninggroottes zijn de herbouwkosten bepaald voor 80% van alle woningen in de gemeente Amsterdam. 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 oppervlaktecategorie zijn in bijlage 3 opgenomen. Hieronder worden de woningtype en oppervlakte categorieën verder toegelicht.

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, karakteristiek historische benedenwoning, karakteristiek historische bovenwoning, karakteristiek historische benedenwoning (binnenstad) en karakteristiek historische bovenwoning (binnenstad).

Voor eengezinswoningen zijn twee-onder-één-kap woningen, tussenwoningen, kop- en hoekwoningen en drive-in woningen als referentie toegepast.

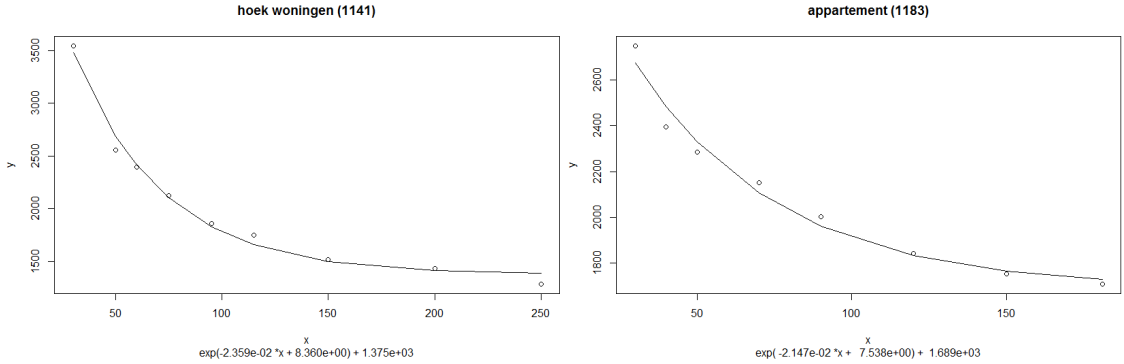
In de bestaande voorraad zijn verschillende blok- en woningvormen aanwezig die onder de definitie van één woningtype vallen. Om de kosten zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande voorraad is voor sommige types gekozen voor een gemiddelde van verschillende referenties binnen dat type. Bij andere woningtypes is onderscheid gemaakt op basis van de woninggrootte. Enkele voorbeelden:
- Voor een kleine eengezins-tussenwoning is een referentie gehanteerd van een éénlaags woning en voor een grotere eengezins-tussenwoning een drielaags woning;
- Voor eengezinswoningen is gemiddeld tussen de kosten voor woningen met een plat dak en woningen met een schuin dak;
- Voor meergezins-portiekwoningen is uitgegaan van een gemiddelde van vierlaags woningen zonder lift, vierlaags woningen met lift en zeslaags woningen met lift. In de WOZ administratie is geen aparte registratie van die verschillende kenmerken.

In de herbouwkosten voor tussenwoningen zijn tot slot een deel van de kosten voor het realiseren van een kopgevel verwerkt. In de WOZ-administratie zijn maar een beperkt aantal eind- dan wel hoekwoningen opgenomen. Aangezien dit niet realistisch is, zijn de kosten van de kopgevel aan de tussenwoning toegevoegd. De gevel is namelijk een duurelement van een woning, waardoor de herbouwkosten voor deze woningen te laag zouden uitvallen.

Oppervlaktecategorieën
De herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak verschillen tussen woningen met een klein en groot oppervlakte. In de kostenberekening is daarom uitgegaan van verschillende oppervlaktecategorieën. Zo zijn bijvoorbeeld voor meergezins-bovenwoningen de kosten uitgerekend voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30 tot en met 180 m².

Uiteraard komen in Amsterdam niet alleen woningen van bijvoorbeeld 70 m² voor maar ook woningen van 69 m² of 71 m². Omdat de woninggrootte grote invloed heeft op de herbouwkosten is er voor gekozen om op basis van de geraamde herbouwkosten (voor 30 m², 50 m², 60 m² etc.) de herbouwkosten voor alle woninggroottes te schatten. Dit is gedaan door op basis van de individuele ramingen de tussenliggende punten te bepalen met een formule waardoor een vloeiende lijn ontstond. Daarmee is het mogelijk om voor elk gebruiksoppervlak specifieke herbouwkosten per m² te hanteren.

Voor een aantal woningtypes was het aantal geraamde referenties beperkt waardoor geen vloeiende lijn kon worden bepaald. In die gevallen is een rechte lijn gehanteerd die de verhouding tussen oppervlakte en kosten per m² laat zien. De formules en bijbehorende grafieken zijn in bijlage 3 opgenomen. Hieronder worden twee voorbeelden weergegeven.



Op de y-as staan de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlakte en op de x-as staat het m² gebruiksoppervlakte. De stippen zijn de geraamde referenties. De herbouwkosten zijn inclusief bijkomende kosten maar exclusief de correcties voor kwaliteit, locatie en deelobjecten.

6. 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 hoeft hierom niet aan te sluiten op de werkelijke herbouwkosten. Globale waardebepalingen zijn daarom vaak gecombineerd met een garantie tegen onderverzekering.

Het Verbond van Verzekeraars stelt jaarlijks een veel gebruikte herbouwwaardemeter op. Op basis van m³-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 woningtype hanteert, heeft de gemeente voor twaalf woningtypen de kosten bepaald. Daarnaast gaat de herbouwwaardemeter uit van één woninggrootte. Het betreft immers een gemiddelde. 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.

7. Herbouwkosten en de Buurtstraatquote (BSQ)

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 een-op-een 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.

8. Voorbeelden Herbouwkosten en de Buurtstraatquote (BSQ)

Op de volgende pagina worden vier voorbeelden gegeven waarbij voor verschillende woningtypen en woningoppervlakten de herbouwkosten, inclusief de verschillende correcties, worden bepaald. De gehanteerde kosten kunnen uit de tabellen en grafieken in de bijlagen worden afgelezen. Voor de vergelijking wordt ook de opstalwaarde op basis van de BSQ bepaald. Deze voorbeelden zijn gebaseerd op werkelijk bestaande woningen. De bedragen zijn afgerond.

Voorbeelden eengezinswoningen
[nieuwe voorbeelden worden nog toegevoegd]

Voorbeelden meergezinswoningen
[nieuwe voorbeelden worden nog toegevoegd]

Bijlage 1: Correctie kwaliteit

[nieuwe tabellen worden nog toegevoegd]

Bijlage 2: Correctie locatie

Meerkosten per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw
mg = meergezinswoningen, eg = eengezinswoningen

Stadsdeel	BC	BC Naam	mg	eg
K Zuid	K23	Zuidas	€ 18	€ 13
(16 bc)	K24	Oude Pijp	€ 18	€ 13
	K25	Nieuwe Pijp	€ 18	€ 13
	K26	Zuid Pijp	€ 18	€ 13
	K44	Hoofddorppleinbuurt	€ 18	€ 13
	K45	Schinkelbuurt	€ 18	€ 13
	K46	Willemspark	€ 18	€ 13
	K47	Museumkwartier	€ 18	€ 13
	K48	Stadionbuurt	€ 18	€ 13
	K49	Apollobuurt	€ 18	€ 13
	K52	Scheldebuurt	€ 18	€ 13
	K53	IJselbuurt	€ 18	€ 13
	K54	Rijnbuurt	€ 18	€ 13
	K59	Prinses Irenebuurt e.o.	€ 18	€ 13
	K90	Buitenveldert West	€ -	€ -
	K91	Buitenveldert Oost	€ -	€ -
M Oost	M27	Weesperzijde	€ 18	€ 13
(15 bc)	M28	Oosterparkbuurt	€ 18	€ 13
	M29	Dapperbuurt	€ 18	€ 13
	M30	Transvaalbuurt	€ 18	€ 13
	M31	Indische Buurt West	€ 18	€ 13
	M32	Indische Buurt Oost	€ 18	€ 13
	M33	Oostelijk Havengebied	€ 18	€ 13
	M34	Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	€ -	€ -
	M35	IJburg West	€ -	€ -
	M50	IJburg Oost	€ -	€ -
	M51	IJburg Zuid	€ -	€ -
	M55	Frankendael	€ 18	€ 13
	M56	Middenmeer	€ 18	€ 13
	M57	Betondorp	€ -	€ -
	M58	Omval/Overamstel	€ -	€ -
N Noord	N60	Volewijck	€ -	€ -
(14 bc)	N61	IJplein/Vogelbuurt	€ -	€ -
	N62	Tuindorp Nieuwendam	€ -	€ -
	N63	Tuindorp Buiksloot	€ -	€ -
	N64	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	€ -	€ -
	N65	Tuindorp Oostzaan	€ -	€ -
	N66	Oostzanerwerf	€ -	€ -
	N67	Kadoelen	€ -	€ -
	N68	Waterlandpleinbuurt	€ -	€ -
	N69	Buikslotermeer	€ -	€ -
	N70	Banne Buiksloot	€ -	€ -
	N71	Noordelijke IJ-oevers Oost	€ -	€ -
	N72	Noordelijke IJ-oevers West	€ -	€ -
	N73	Waterland	€ -16	€ -12
	N74	Elzenhagen	€ -	€ -
T Zuidoost	T92	Amstel III/Bullewijk	€ -16	€ -12
(7 bc)	T93	Bijlmer Centrum (D,F,H)	€ -	€ -
	T94	Bijlmer Oost (E,G,K)	€ -	€ -
	T95	Nellestein	€ -	€ -
	T96	Holendrecht/Reigersbos	€ -	€ -
	T97	Gein	€ -16	€ -12
	T98	Driemond	€ -16	€ -12

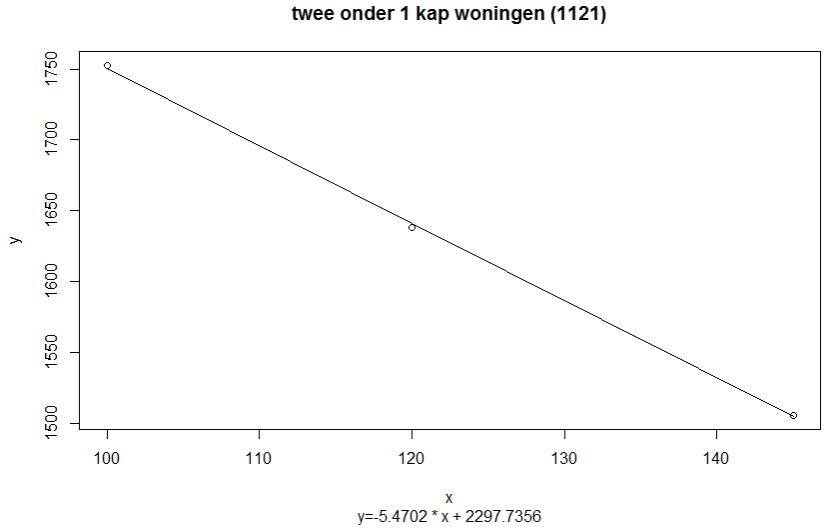
Meerkosten per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw
mg = meergezinswoningen, eg = eengezinswoningen

Stadsdeel	BC	BC Naam
A Centrum	A00	Burgwallen Oude Zijde
(10 bc)	A01	Burgwallen Nieuwe Zijde
	A02	Grachtengordel West
	A03	Grachtengordel Zuid
	A04	Nieuwmarkt/Lastage
	A05	Haarlemmerbuurt
	A06	Jordaan
	A07	De Weteringschans
	A08	Weesperbuurt/Plantage
	A09	Oostelijke Eilanden/Kadijken
B Westpoort	B10	Westelijk Havengebied
(1 bc)		
E West	E12	Houthavens
(20 bc)	E13	Spaarndammer- en Zeehelde
	E14	Staatsliedenbuurt
	E15	Centrale Markt
	E16	Frederik Hendrikbuurt
	E17	Da Costabuurt
	E18	Kinkerbuurt
	E19	Van Lennepbuurt
	E20	Helmersbuurt
	E21	Overtoomse Sluis
	E22	Vondelbuurt
	E36	Sloterdijk
	E37	Landlust
	E38	Erasmuspark
	E39	De Kolenkit
	E40	Geuzenbuurt
	E41	Van Galenbuurt
	E42	Hoofdweg e.o.
	E43	Westindische Buurt
	E75	Chassébuurt
F Nieuw-West	F11	Bedrijventerrein Sloterdijk
(15 bc)	F76	Slotermeer Noordoost
	F77	Slotermeer Zuidwest
	F78	Geuzenveld
	F79	Eendracht
	F80	Lutkemeer/Ookmeer
	F81	Osdorp Oost
	F82	Osdorp Midden
	F83	De Punt
	F84	Middelveldsche Akerpolder
	F85	Slotervaart Noord
	F86	Overtoomse Veld
	F87	Westlandgracht
	F88	Sloter-/Riekerpolder
	F89	Slotervaart Zuid

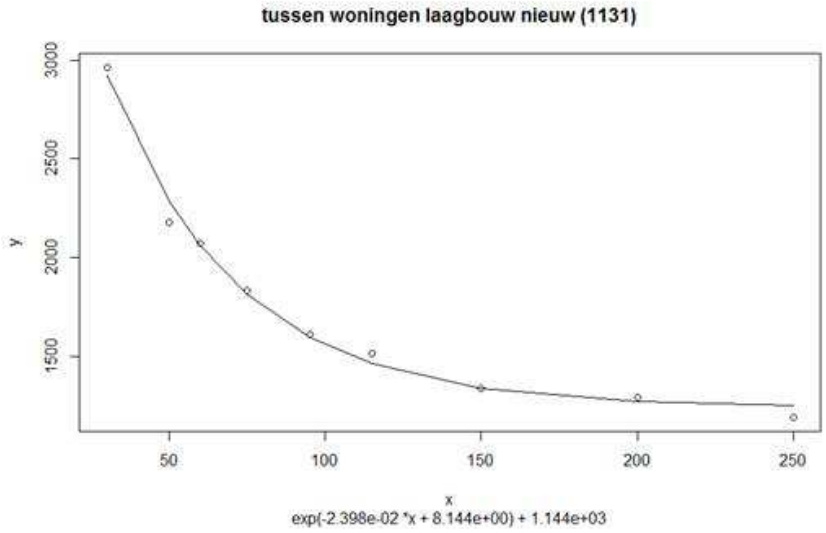
Bijlage 3: Herbouwkosten per woningtype en woningoppervlakte

De opgenomen kosten zijn voor de herbouw van de woningen inclusief bijkomende kosten en btw. Het percentage bijkomende kosten is circa 25% à 35% van de bouwkosten (afhankelijk van type en woninggrootte). De kosten zijn exclusief de correcties voor kwaliteit, locatie en deelobjecten. De cijfers die afgelezen worden uit de grafieken moeten nog vermenigvuldigd worden met 1,03.

Eengezinswoningen

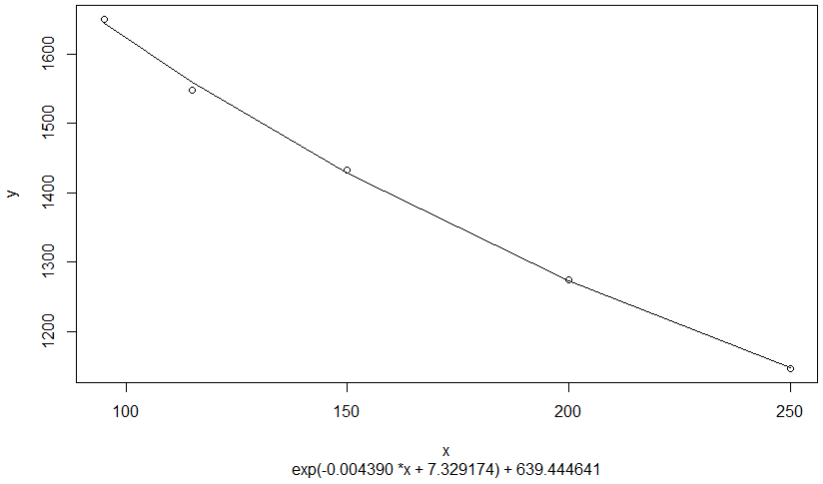


GO	€ / m² GO
30	
50	
60	
75	
95	
100	€ 1.805
115	
120	€ 1.688
145	€ 1.551
150	
200	
250	



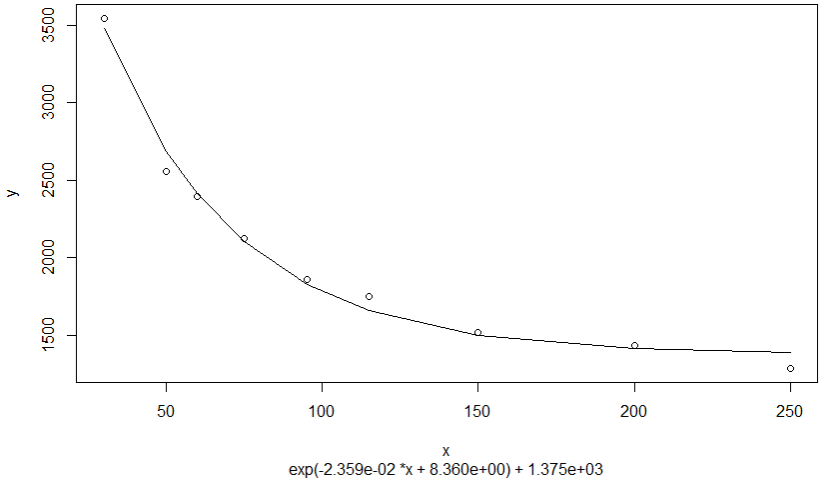
GO	€ / m² GO
30	€ 2.961
50	€ 2.180
60	€ 2.072
75	€ 1.832
95	€ 1.613
100	
115	€ 1.515
120	
145	
150	€ 1.338
200	€ 1.292
250	€ 1.193

Drive - in woningen (1138)



GO	€ / m² GO
30	
50	
60	
75	
95	€ 1.747
100	
115	€ 1.640
120	
145	
150	€ 1.519
200	€ 1.350
250	€ 1.216

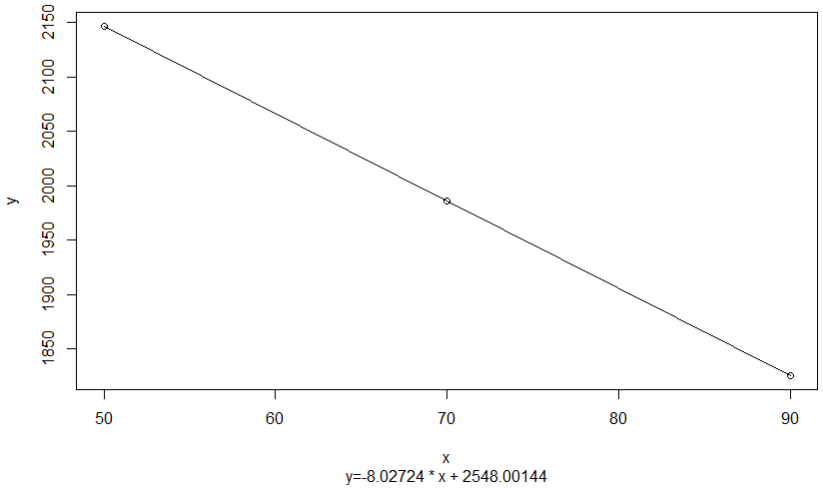
hoek woningen (1141)



GO	€ / m² GO
30	€ 3.649
50	€ 2.636
60	€ 2.465
75	€ 2.187
95	€ 1.916
100	
115	€ 1.804
120	
145	
150	€ 1.562
200	€ 1.477
250	€ 1.328

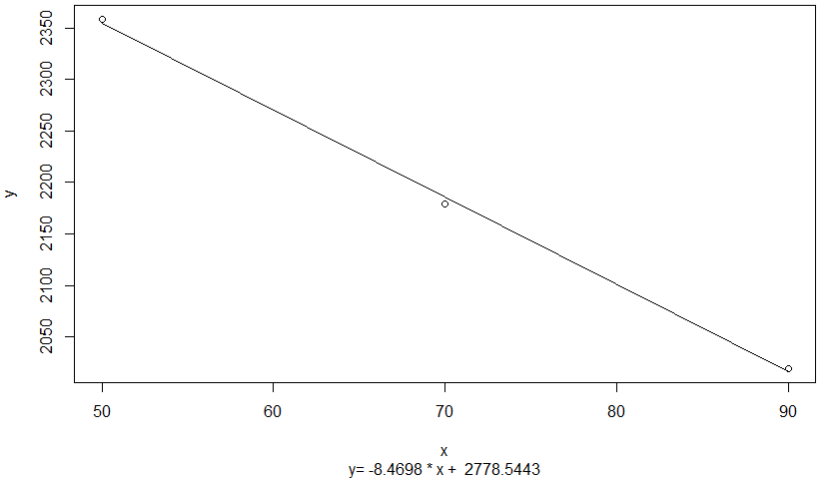
Meergezinswoningen

galerijflat (1181)



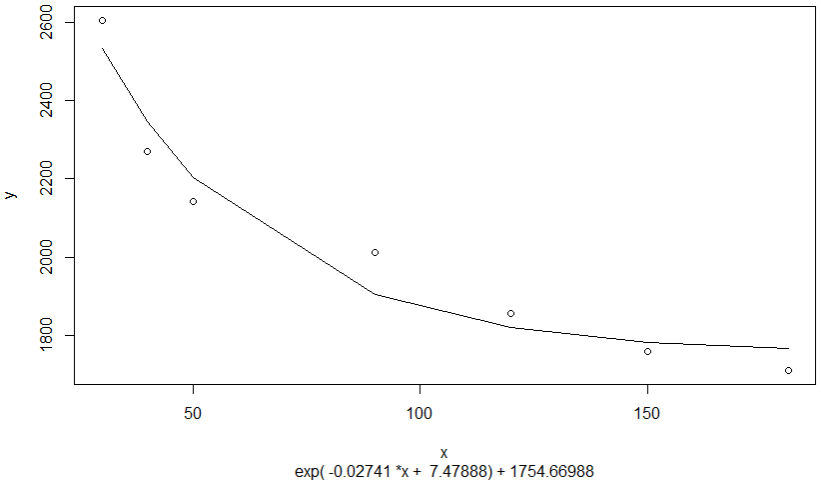
GO	€ / m² GO
30	
40	
50	€ 2.211
70	€ 2.046
90	€ 1.880
120	
150	
180	

portiek flat (1184)



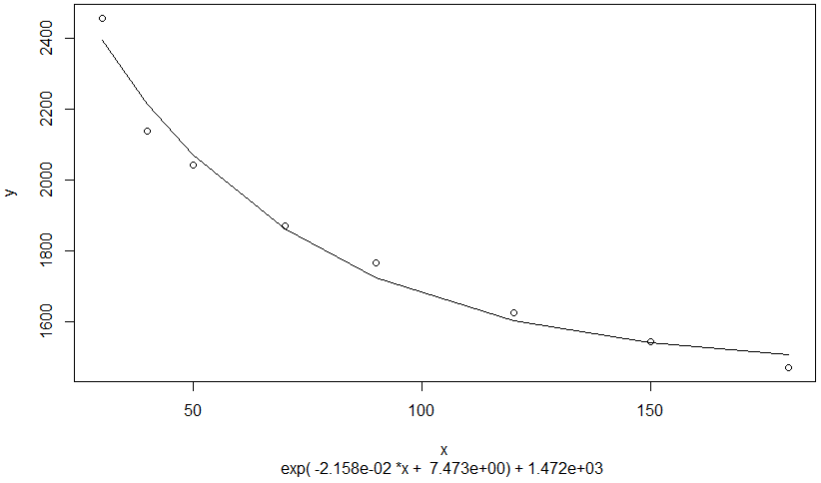
GO	€ / m² GO
30	
40	
50	€ 2.429
70	€ 2.244
90	€ 2.080
120	
150	
180	

beneden woning (1187) + boven woning (1188)



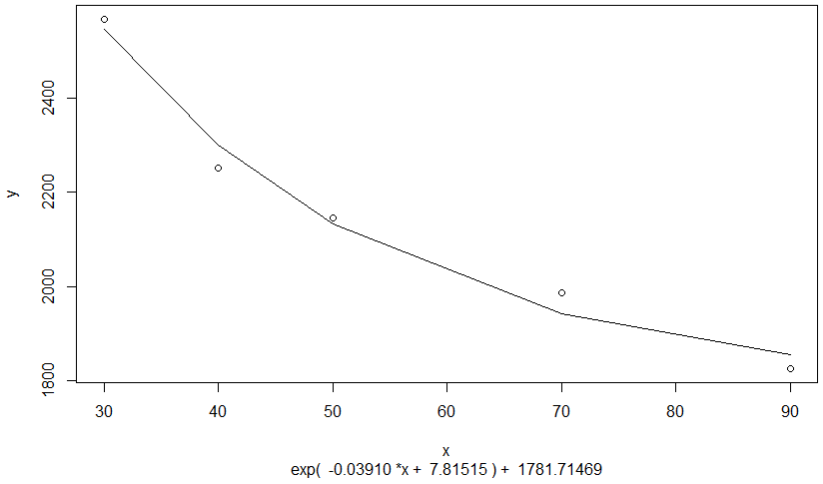
GO	€ / m² GO
30	€ 2.682
40	€ 2.338
50	€ 2.207
70	€ 2.216
90	€ 2.072
120	€ 1.913
150	€ 1.814
180	€ 1.764

corridor flat (1189)



GO	€ / m² GO
30	€ 2.528
40	€ 2.202
50	€ 2.103
70	€ 1.926
90	€ 1.820
120	€ 1.673
150	€ 1.591
180	€ 1.516

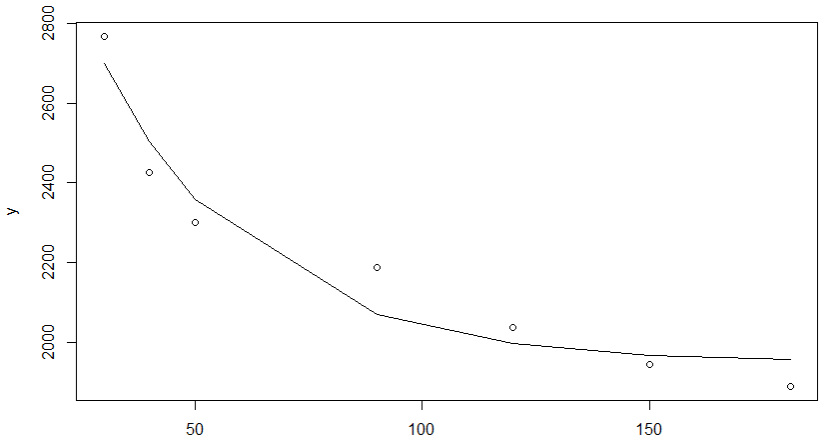
studenten woningen (1384) + bejaarden woningen (1386)



exp(-0.03910 *x + 7.81515) + 1781.71469

GO	€ / m² GO
30	€ 2.642
40	€ 2.316
50	€ 2.211
70	€ 2.046
90	€ 1.880
120	
150	
180	

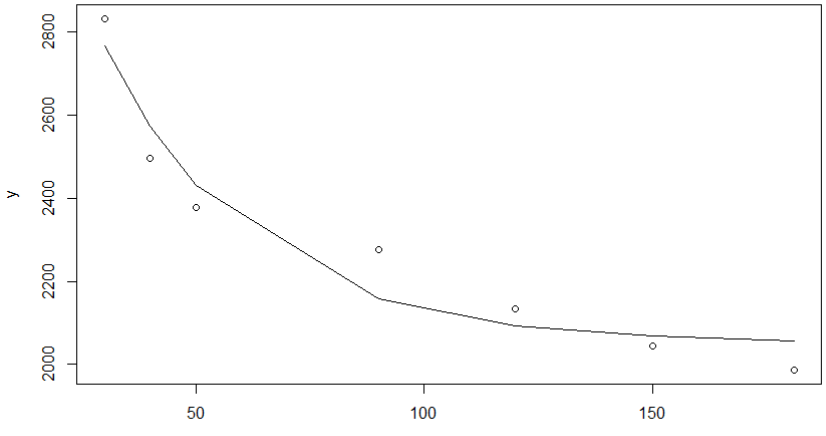
karakteristiek historisch beneden (1981) + karakteristiek historisch boven (1982)



exp(-0.03016 *x + 7.52214) + 1949.72640

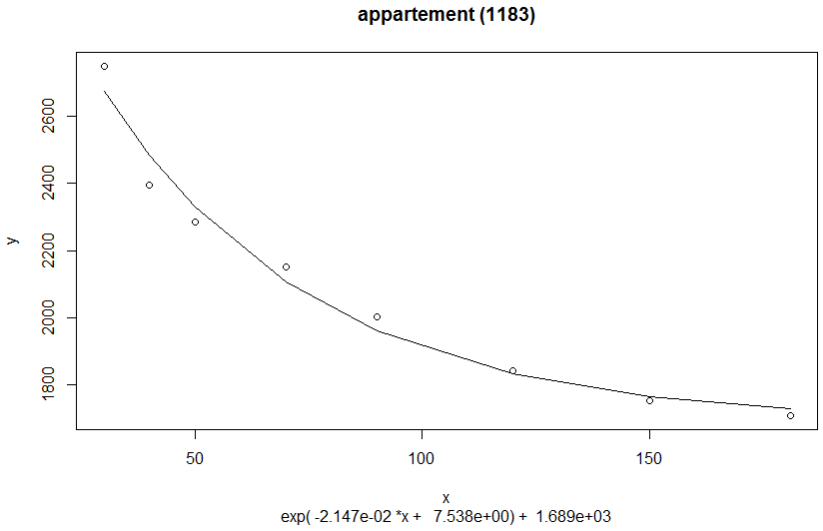
GO	€ / m² GO
30	€ 2.838
40	€ 2.487
50	€ 2.359
70	€ 2.379
90	€ 2.240
120	€ 2.085
150	€ 1.988
180	€ 1.933

karakteristiek historisch beneden wijk A (1987) + karakteristiek historisch boven wijk A (198



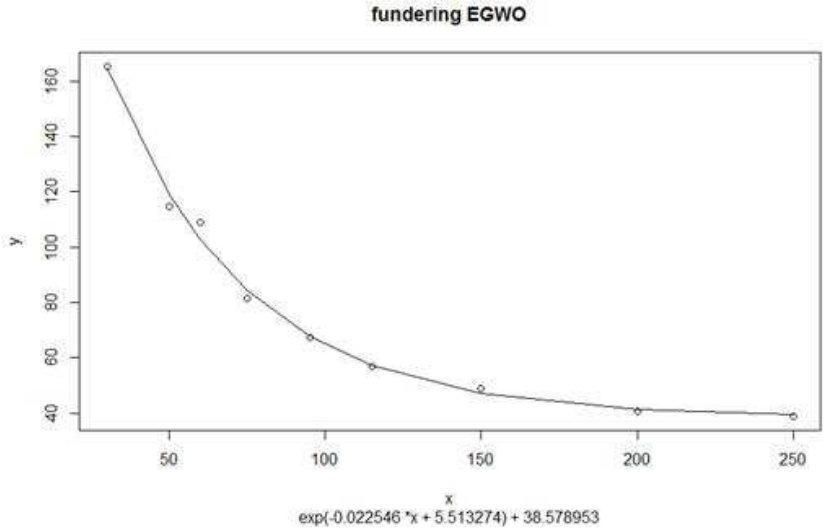
exp(-0.03165 *x + 7.52203) + 2051.55377

GO	€ / m² GO
30	€ 2.906
40	€ 2.560
50	€ 2.437
70	€ 2.466
90	€ 2.331
120	€ 2.182
150	€ 2.089
180	€ 2.031

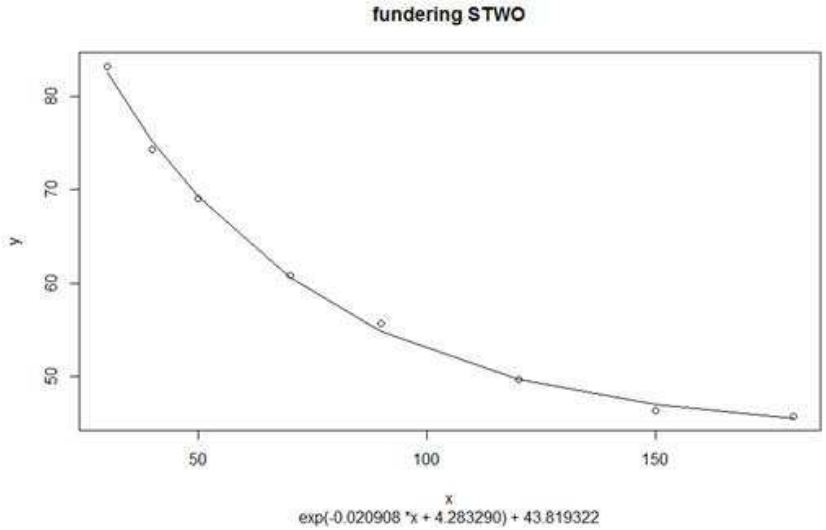


GO	€ / m² GO
30	
40	
50	€ 2.355
70	€ 2.216
90	€ 2.061
120	
150	
180	

Bijlage 3: Correctie funderingskosten



GO	€ / m² GO
30	€ 165
50	€ 115
60	€ 109
75	€ 82
95	€ 67
115	€ 57
150	€ 49
200	€ 41
250	€ 39



GO	€ / m² GO
30	€ 83
40	€ 74
50	€ 69
70	€ 61
90	€ 56
120	€ 50
150	€ 46
180	€ 46