0410

5.1.2e @seo.nl]
Cc: 5.1.2e @seo.nl]; 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 11/15/2022 12:47:16 PM
Subject: RE: Herbouwkostenberekening oud & nieuw
Received: Tue 11/15/2022 12:47:16 PM

Beste 5.1.2e
Zie in onderstaand bericht mijn reactie.
Mocht een en ander meer toelichten behoeven, ik hoor het graag.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e @seo.nl>
Verzonden: maandag 14 november 2022 17:22
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e @seo.nl>
Onderwerp: Herbouwkostenberekening oud & nieuw
Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2e
Voor het afronden van de conceptnotitie hebben wij nog eens grondig de oude methode vergeleken met de nieuwe. Hierbij vielen de volgende zaken op die we graag willen opheldelen:

- In de nieuwe opbouw van de herbouwkosten wordt gesproken over een "Correctie BENG" als los onderdeel van de herbouwkosten. In de rekenvoorbeelden en ook in de berekeningen in KNIME komt deze post echter niet meer terug. Zit deze impliciet in een ander onderdeel of is deze vergeten?

  - Initieel is een BENG correctie uitgewerkt en opgenomen, omdat de nieuwe herbouwkosten gebaseerd waren op prijspeil 1-1-2020 (WOZ-waarde 2021). De BENG correctie is vervallen in verband met het hanteren van de WOZ-waarde 2022. Deze gaan uit van prijspeil 1-1-2021 en dienen uit te gaan van de nieuwe BENG normen (die per 1-1-2021 wettelijk in werking is getreden).

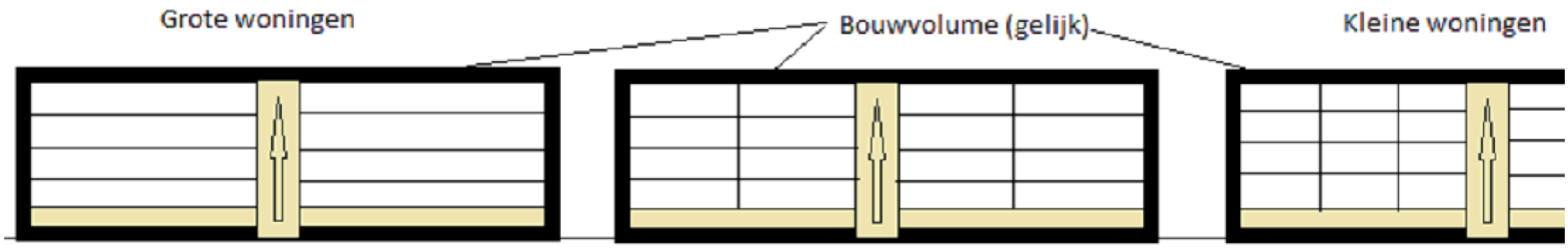
- In de oude berekeningsmethode zat een los onderdeel "Correctie funderingskosten". Deze wordt ook expliciet genoemd in de nieuwe bijlage "Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen", maar dit onderdeel komt niet expliciet terug bij een van de elementen uit de herbouwkostenberekening. Wederom de vraag of dit impliciet in een ander element zit of dat deze is vergeten.

  - In de oude berekening waren de funderingskosten op een later moment toegevoegd. Deze zijn nu standaard voor alle woningen opgenomen onder investeringskosten A1.

- In de oude methode zat nog een element "Correctie projectgrootte" die specifiek gold voor grote EGWO's. Zit dit onderdeel niet meer in de nieuwe berekeningen of wordt deze impliciet meegenomen? Indien er in bijvoorbeeld de investeringskosten ("A1") een toeslag zit voor bepaalde objecten vanaf 115 m2 (de oude grens), dan horen we graag voor welke hoofdcodes dit geldt.

  - De invloed van projectgrootte wordt nu impliciet meegenomen middels investeringskosten A1. Dit geldt voor zowel EGWO's als STWO's. Voor de verwerking van projectgrootte is de volgende abstractie gehanteerd:
    - Per woningtype (EGWO en STWO) is een maximale m² GBO bouwvolume gemodelleerd (voor appartementen bijvoorbeeld op basis van een gemiddelde hoogbouwtoren).
    - Deze bouwvolume wordt ingevuld met verschillende woninggroottes (o.b.v. de meetpunten die zijn uitgevraagd).
    - Het hanteren en het invullen van de maximale bouwvolume met verschillende woninggroottes leidt hiermee ook tot variatie in de verhouding van m² BVO en m² GBO (per woninggrootte) en hiermee wordt ook het effect inzichtelijk van projectgrootte.

Illustratie galerijflat



Indien een van deze onderdelen impliciet wordt meegenomen, dan horen we graag onder welk element het valt.
Bij voorbaat dank voor het antwoord.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Onderzoeker Mededinging & Innovatie
seo • economisch onderzoek
Web www.seo.nl | **Emai** 5.1.2e @seo.nl
Roetersstraat 29, 1018 WB Amsterdam

De inhoud van deze e-mail inclusief eventuele bijlagen kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de beoogde geadresseerde bent en dit bericht per ongeluk aan u is verzonden, vraagt SEO Economisch Onderzoek u dat aan de afzender te melden, deze e-mail te verwijderen en eventuele bijlagen niet te openen.

The content of this e-mail, including any attachments, may contain confidential information and is exclusively intended for the addressee. If you are not the intended addressee and this message has been sent to you by mistake, SEO Amsterdam Economics asks you to report this to the sender, to delete this e-mail and not to open any attachments.