Opstawaarde = vervangingswaarde = herbouwwaarde

Wat staat hierover in het GWC rapport?
Bladzijde 61:
De waarde van de opstal is te schrijven als: bouwkosten maal verouderingsfactor. De bouwkosten zijn afhankelijk van tijd, grootte en woningtype en de verouderingsfactor van bouwjaar, leeftijd en onderhoud. Het uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten is de vervangingswaarde. De waarde van grond is afhankelijk van tijd, grootte, locatie en woningtype.

Bladzijde 62:
Francke heeft voor zijn onderzoek gebruikgemaakt van verscheidene data, zoals: bouwkosten, verkoopcijfers, erfpachtgegevens en WOZ-waarden. In zijn onderzoek heeft hij de bouwkosten gebaseerd op kengetallen die afkomstig zijn van Bouwkompas. Die kosten zijn afhankelijk van onder andere de grootte van de woning, het woningtype, het type dak en het tijdstip. Per type woning geeft Bouwkompas minimale, gemiddelde en maximale bouwkosten per woningtype, afhankelijk van de kwaliteit van de woning. Hiervan maakt Francke in het model gebruik door te veronderstellen dat de bouwkosten in dure en goedkope buurten respectievelijk relatief hoog en laag zullen zijn. Uiteraard kunnen de bouwkosten gedetailleerder worden bepaald om te dienen als component voor de grondwaardebepaling.

Bladzijde 63:
Op basis van de bovenstaande data heeft Francke eerst de effecten van veroudering op de waarde van de opstal bepaald. Deze veroudering is afhankelijk van de bouwperiode, de ouderdom (ten tijde van de verkoop) en de staat van onderhoud. De gebruikte bouwkosten zijn schattingen van de vervangingswaarde van de opstal. Er is gebruikgemaakt van een gemiddelde vormfactor (verhouding tussen brutovloeroppervlak en gebruiksoppervlak) per woningtype. De kwaliteit van de woning is verondersteld afhankelijk te zijn van de verhouding tussen de grondwaarde en totale waarde. De kwaliteit van de woning bepaalt de hoogte van de bouwkosten.63
63 Bouwkostenkompas verschaft per woningtype minimale, maximale en gemiddelde bouwkosten. Welke bouwkosten zijn gebruikt, is afhankelijk van de verhouding tussen grondwaarde en totale waarde per gebied.

Bladzijde 64:
De vervangingswaarde wordt gebaseerd op bouwkosten op basis van kengetallen van Bouwkostenkompas. Deze leidraad maakt gebruik van 'referentiewoningen' en hanteert per type referentiewoning verschillende bouwkosten (*BK*). Hiervoor is het belangrijk dat de volgende informatie beschikbaar is voor iedere woning waarvoor de gemeente een aanbod eeuwigdurende erfpacht gaat uitbrengen:
• woningtype (vrijstaand, twee-onder-één-kap, geschakeld, gestapelde woning);
• soort woning (herenhuis, drive-in, villa, woontoren, appartementenblok, galerijflat, stadsvilla, portiekwoning,
beneden/bovenwoning en dergelijke);
• dakvorm (plat of schuin);
• mate van stedelijkheid;
• brutovloeroppervlak (BVO);
• gebruiksoppervlak;
• het aantal verdiepingen;
• bouwjaar;
• het aantal woonlagen van het complex (voor gestapelde woningen);
• staat van onderhoud;
• kwaliteit van de opstal. Die bepaalt met welke bouwkosten (tussen minimum en maximum) gerekend
moet worden. De kwaliteit van de opstal is moeilijk te meten, maar kan worden gebaseerd op de WOZwaarde per vierkante meter gebruiksoppervlak.

De bouwkosten kunnen worden berekend als

BK = (BK/m2)*(BVO)

Tevens dient bij het bepalen van de bouwkosten rekening te worden gehouden met kelders (standaard of prefab, aantal vierkante meter brutovloeroppervlak), parkeerplaatsen, garages (al dan niet geïsoleerd, vrijstaand, brutovloeroppervlak) en eventuele andere bijgebouwen.

Wat staat hierover in het rapport "Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond"?
Bladzijde 9:
Bij woningen op eigen grond kan de totale waarde worden gebaseerd op verkoopprijzen en bij nieuwbouwwoningen kan de waarde van de opstal worden gebaseerd op (genormeerde) stichtingskosten. Echter, voor bebouwde grond is de grondwaarde niet eenvoudig te bepalen, zeker niet als deze is uitgegeven in erfpacht. Ten eerste is de waarde van de opstal niet gelijk aan de stichtingskosten (bouwkosten); bouwkosten moeten gecorrigeerd worden voor de effecten van (1) fysieke slijtage, (2) functionele veroudering (vermindering van de door de woning geleverde woondiensten door de tijd heen, bijvoorbeeld een onhandige indeling van kamers of te kleine keukens waar huidige apparaten niet in passen) en (3) externe of economische veroudering (als gevolg van externe invloeden). Hiernaast is er ook sprake van (4) 'jaargang' effecten. Dit is een extra prijseffect (positief of negatief) op de opstal dat enkel en alleen voor komt, omdat de woning in een bepaalde periode is gebouwd (bijvoorbeeld populariteit van jaren dertig woningen). In het vervolg van dit rapport zullen we spreken over veroudering (depreciatie), waarmee we het totale effect van bovenstaande factoren bedoelen.

De waarde van de opstal is te schrijven als de bouwkosten maal een verouderingsfactor. De bouwkosten zijn afhankelijk van tijd, grootte en woningtype en de verouderingsfactor van bouwjaar, leeftijd en onderhoud. Het uitgangspunt voor het bepalen van de bouwkosten is de vervangingswaarde.

Bladzijde 13:
2.1.1 Bouwkosten
Een schatting van de vervangingswaarde per 2014 is gebaseerd op bouwkostengegevens afkomstig van Bouwkostenkompas. De bouwkosten zijn afhankelijk van
1. de grootte van de woning gemeten in bruto-vloeroppervlak;
2. het woningtype;
3. het daktype (plat versus schuin dak);
4. de provincie.

Tabel 7 in appendix A geeft een overzicht van de woningtyperingen en de bijbehorende bouwkosten per m_2 bruto-oppervlak per 2014.

Bladzijde 20:
Tabel 6 geeft per buurt een overzicht van de gemiddelde grondquote en grondwaarde per m_2 gebruiksoppervlak (gbo). Bouwkostenkompas geeft per woningtype minimale, gemiddelde en maximale bouwkosten. Bij de berekening van de grondwaarde is er rekening gehouden dat er geldt dat hoe duurder een buurt is, hoe hoger de bouwkosten zullen zijn. In de goedkoopste buurt is er gerekend met minimale bouwkosten en in de duurste buurt met maximale bouwkosten. In de kolom GQ staat de gemiddelde grondquote, in de kolom GW/gbo de gemiddelde grondwaarde per m_2 gebruiksoppervlak en in de kolom WOZ/gbo de gemiddelde WOZ-waarde (waardepeildatum 1/1/2013) per m_2 gebruiksoppervlak. De kolom *Vk* geeft het aantal verkopen en de kolom *Won* het aantal woningen.

Voor tabel 6 zie rapport Ortec

Opmerkingen bij Tabel 6 en Tabel 13 in appendix B:
1. De gemiddelde grondquote van de verkochte woningen in Amsterdam per 1/1/2013 bedraagt 48%. Er is sprake van een grote variatie in de grondquote: van 35% in Bijlmer Oost tot 61% in de Grachtengordel.
2. De gemiddelde grondwaarde (waardepeildatum 1/1/2013) per m2 gbo voor de verkochte woningen is gelijk aan €1.424. Per buurt varieert deze tussen de €613 (Bijlmer Oost) en €2.776 (Grachtengordel – West), ruim een factor 4,5.
3. De gemiddelde WOZ-waarde (waardepeildatum 1/1/2013) per m2 gbo voor de verkochte woningen is gelijk aan €2.821. Per buurt varieert deze tussen de €1.738 (Nellestein) en €4.493 (Grachtengordel – West), ruim een factor 2,5.
4. De grondwaarden en -quotes zijn in sterke mate afhankelijk of er gerekend wordt met minimale of maximale bouwkosten per woningtype. Voor sommige buurten resulteert het rekenen met maximale bouwkosten in negatieve grondwaarden, zie Tabel 13 in appendix B.
5. Een aantal buurten heeft te weinig verkopen om een betrouwbare gemiddelde grondquote of -waarde te kunnen vaststellen (minstens 25 verkopen).
6. Voor buurten waarin zowel woningen op eigen grond als op erfpachtgrond zijn verkocht, is er geen systematisch verschil in grondquotes (niet opgenomen in tabel).
7. Het is niet mogelijk om een precieze schatting van de minimale grondwaarden per m2 gbo te geven, vooral omdat per individuele woning de berekende bouwkosten kunnen afwijken van de daadwerkelijke.
8. De 5% en 10% percentielen10 van de grondwaarde per m2 gbo geven een indicatie van dit minimum, zie Tabel 13 in appendix B.
9. Het 5% (10%) percentiel varieert van €177 in Driemond (€300 in Oostzanerwerf) tot €1.720 in Grachtengordel Zuid (€1.864 in Grachtengordel Zuid).