Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: herbouwwaarde
Datum: donderdag 26 januari 2017 16:21:15

Staat wat je vraagt ook al niet in mijn overige tekst tussen de groene balken/ zoals eerder gemarkeerd (net onder het geel gemarkeerde?
Er zijn ook grote verschillen tussen herbouw en nieuwbouw door de benadering van de bijkomende kosten.

Wat de funderingskosten ongeveer zijn (bij toevoeging bij de berekening van herbouwwaarde) weet ik niet zo direct. Dat zou ik moeten opvragen bij MBM.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo, do.
M 06[redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 16:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: herbouwwaarde

Hoi [redacted], dank voor je antwoord. Maar ik verwacht de vraag van de raad wat de herbouwkosten zullen zijn (met sloopkosten) als daar ook de funderingskosten aan worden toegevoegd. Dus je antwoord is voldoende als het verschil tussen herbouwkosten en nieuwbouw alleen de fundering en sloop is. Of wordt er ook anders omgesprongen met andere kostenposten (zoals interieur?)

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 16:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: herbouwwaarde

Hoi [redacted], [redacted],

De vraag over de fundering en het voordeel daarvan is te vergelijken met de eerdere vraag van je in je email van 20 januari 2017. Die heb ik beantoord op 23 januari 14.20 uur. Zie het geel gemarkeerde.
Zie onderstaande als ingevoegd tussen de groene balken.
Daar heb ik aangegeven dat de nieuwbouwkosten inclusief sloop in beginsel € 20 a € 50 per m² go hoger zijn dan de herbouwkosten (herbouw dus € 20 a € 50 per m² go lager dan nieuwbouw).
Zie ook eventueel de aanvullende tekst tussen de groene balken.
Die beantoording lijkt mij beter en eenduidiger dan hier in te zoomen op alleen de funderingskosten. Bij de herbouwwaarde zijn immers ook sloopkosten opgenomen.

Vriendelijke groet.

Hoi [redacted],

Het verschil tussen herbouwkosten en nieuwbouwkosten is **in beginsel** klein en vallen de nieuwbouwkosten meestal iets hoger uit dan herbouwkosten inclusief sloop (€ 20 a € 50 per m² GO). (het verschil tussen de € 20 en € 50 per m² is voornamelijk afhankelijk van de woningoppervlakte, waarbij de kleinste woningoppervlakte de grootste prijsverschillen per m² GO geeft). Het verschil is met de uitgangspunten die het bouwkostenbureau hanteert voor sloopkosten en met onze uitgangspunten/interpretatie van herbouwkosten.
In Het boekje bouwkostenkompas zijn de herbouwkosten per m² juist aanzienlijk hoger dan de nieuwbouwkosten!
Dat is wordt mogelijk veroorzaakt omdat in het boekje de extra kosten voor vaste inrichting en afwerking van de gebruiker zijn meegenomen als standaard kosten.

Verder is het genoemde verschil met in nieuwbouwkosten en herbouwkosten voor de Amsterdamse grondprijssystematiek (van € 20 a € 50 per m²) van toepassing alleen van toepassing bij een marktwaarde van circa € 2.300 per m² GO. Voor nieuwbouwwoningen wordt immers een toeslag toegepast voor het stijgen van de marktwaarde voor én de bijkomende kosten (€ 70 per € 1 000 marktwaardestijging) én een stijging voor kwaliteit (€ 50 per € 1.000 marktwaardestijging).
Voor herbouwkosten is uitgegaan van gelijkblijvende bijkomende kosten (dus geen stijging bij een hogere marktwaarde) en is later na het advies van Ortec een stijging voor kwaliteit toegevoegd van € 40 per € 1.000 marktwaardestijging).
(Voor een woning met een oppervlakte van 130 m² en een marktwaarde van € 5.300 i p.v. € 2.300 per m² go is het verschil tussen de nieuwbouwbenadering en de herbouwbenadering als gevolg van de bijkomende kosten € 27 000 per woning (3 x € 70 x 130 m² go))
Voor de woning in het voorbeeld is het verschil in kwaliteitstoeslag € 3.900 per woning (€ 50- € 40 = € 10 x 3 x 130 m² go).

Vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo, do.
M 06[redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 januari 2017 13:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: schriftelijke vragen gemeenteraad

Hoi [redacted]

Joris van Osselear van D66 heeft een hele waslijst vragen opgesteld Zie bijlage. Eentje gaat ook over de bouwkosten en de keuze voor herbouwkosten ipv nieuwbouwkosten. Ik heb een eerste aanzet gedaan voor het antwoord. Hieronder de vraag en de aanzet voor het antwoord. Kan jij aanvullen / meelezen?

1) Uit de stukken blijkt dat de methodiek voor de waardebepaling van de opstal een grote invloed heeft op de grondwaarde

a) Kunt u inhoudelijk toelichten of en waarom een 'opstalwaarde is herbouwkosten' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'opstalwaarde is nieuwbouwkosten'?
b) Hoe rechtvaardigt het college het niet meer meerekenen van de fundering in de berekening van de opstalwaarde? De erfpachter heeft voor deze fundering toch kosten gemaakt? Waarom vervalt de waarde hiervan aan de gemeente?

Het college heeft er voor gekozen hierin het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaarde schrijft hierover: "Het uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten is de vervangingswaarde." (blz. 62) Ortec heeft in haar advies voor de Grondwaardecommissie de informatie van bouwkostenkompas gebruikt en is uitgegaan van de herbouwkosten. Onder herbouwkosten vallen niet de kosten van de fundering.
Overigens is het verschil tussen de herbouwkosten en nieuwbouwkosten klein en vallen nieuwbouwkosten meestal iets hoger/lager[redacted] uit dan de herbouwkosten inclusief sloop[redacted]

Formeel is er vier weken voor beantwoording (vragen zijn dinsdag binnengekomen) maar het zal ook nog langs het college moeten en dinsdag 31/1 is er een technische sessie over erfpacht. Dus graag aan de beantwoording even prioriteit geven. Elke dag eerder helpt ons.

Fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06[redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo, do.
M 06[redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

[redacted]@amsterdam.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 12:41
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: herbouwwaarde

Daarvoor moeten we inderdaad bij[redacted] zijn. Uit mijn hoofd gezegd zitten ze er niet in omdat in het bouwkostenmodel van de adviseur ze niet tot herbouwkosten behoren. Ik denk dat we dat moeten gaan heroverwegen. Dus[redacted], met hoeveel procent moeten we de herbouwkosten ophogen om ook de funderingskosten in de herbouwkosten te stoppen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 12:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: herbouwwaarde

Ik had net overleg over de binnengekomen inspraakreacties. En daarbij ging het natuurlijk ook weer over de hoge bsq's [redacted] gaf aan dat er vragen binnenkomen over waarom de fundering niet in de herbouwwaarde zit en dat dat dus in het voordeel van de gemeente is. Het waarom heb ik toegelicht, namelijk kun je gewoon hergebruiken. Maar hij wilde graag een indicatie van de kosten van de fundering. Die kon ik niet geven. Weet jij die uit je hoofd of moeten we daarvoor bij[redacted] zijn? Maw met hoeveel procent zou de herbouwwaarde stijgen als we de fundering er wel in mee zouden nemen?
Groet[redacted]

[redacted]
[redacted] wil je meelezen?