Gemeente Amsterdam

De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023

Vastgesteld in College van Burgemeester & Wethouders van 9 mei 2017
Behandeld in gemeenteraad op 28 juni 2017
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 31 oktober 2017
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 6 februari 2018
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 11 december 2018
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 19 november 2019
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 8 december 2020
Verlenging naar aanleiding van collegebesluit van 1 maart 2022
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 10 januari 2023

Samenvatting

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Er zijn nu zowel tijdelijke, voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke als voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:
1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld het overstappen van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend recht van erfpacht.

In deze situaties is het nodig om de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 (hierna "Algemene Bepalingen 1985")en de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (hierna "Algemene Bepalingen 1998") en de Algemene Bepalingen van de Haven is dit beleid in principe niet van toepassing. Bij wijzigingen van erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 wordt uitgegaan van de grondwaarden welke zijn afgesproken met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC). Zijn er geen afspraken over de grondwaarde dan wordt alsnog uitgegaan van het hier voorliggende beleid.

De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode of op basis van vaste of minimale grondwaarden. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. Dit noemen we depreciatie en is 10%. De depreciatie wordt toegepast bij de grondwaardebepaling bij einde tijdvak en op de grondwaarde van de nieuwe bestemming bij een bestemmingswijziging.
Bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt in feite de canonherziening vroegtijdig vastgelegd en daarom is ook bij overstap de depreciatie van 10% van toepassing. Daarnaast is conform de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen een overstappremie van toepassing.

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden

onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Het toegestane gebruik dient in lijn te zijn met het bestemmingsplan (publiekrecht) als het erfpachtrecht (privaatrecht) .

Grondwaardebepaling bij wonen
De grondwaarde voor de bestemming wonen wordt op basis van de WOZ-waarde bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. Voor de bestemming wonen wordt de grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. Op deze grondwaarde wordt vervolgens nog een depreciatie toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald door op objectniveau de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde, waardoor de grondwaarde wordt verkregen. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de individuele grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. Daarnaast wordt een maximale buurtstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.

Uitzondering hierop vormen de transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voor deze transformatieprojecten wordt de grondwaarde voor de woningen op dezelfde wijze als voor niet-woonfuncties bepaald. Dit houdt in dat de grondwaarde wordt bepaald door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling, waarbij de genormeerde residuele methode het uitgangspunt is. Hierbij zijn minimale grondwaarden van toepassing (zie bijlage 3).

Opstalwaarde woningen
De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald door de herbouwkosten te bepalen. De herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. De herbouwkosten worden geraamd op basis van regelgeving en constructieve eisen conform prijspeil van de te hanteren WOZ-waarde. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van nieuwbouw te vermeerderen met de kosten van het slopen van het pand. Het prijspeil van de herbouwkosten wordt gecorrigeerd naar het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten. De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en de waarde van de opstal. Bij duurdere woningen zijn de herbouwkosten over het algemeen hoger. Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² is in de herbouwkosten een toeslag opgenomen voor kwaliteit.

Grondwaardebepaling voor niet-wonen
De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. Residueel betekent dat de grondwaarde tot stand komt door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Genormeerd betekent dat de gemeente niet uitgaat van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus voor vergelijkbare objecten. Voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs wordt derhalve uitgegaan van een voor de locatie, bestemming en het moment representatief niveau, zowel voor wat betreft kwaliteits-, opbrengsten- als stichtingskostenniveau. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan). Voor alle bestemmingen op het perceel wordt in principe een afzonderlijke grondwaarde bepaald. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen.

Parkeren is in principe een niet-wonen bestemming. De grondwaarde van parkeren wordt daarom marktconform en genormeerd residueel bepaald. Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij woningen waarop de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht van toepassing is of bij parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de WOZ-waarde van de woning, wordt de grondwaarde gebaseerd op de WOZ-waarde, in lijn met de methodiek voor wonen.

De grondwaarde voor sociaal-maatschappelijke bestemmingen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Voor deze voorzieningen worden de grondwaarden daarom in beginsel residueel bepaald.

Voor elke niet-woon bestemming is de minimale erfpachtgrondwaarde gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften in erfpacht van toepassing is. Op de (erfpacht)grondwaarde kan nog een depreciatiefactor van toepassing zijn.

Opstalwaarde voor niet-wonen
Bij niet-wonen wordt uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. Bij niet-woonbestemmingen zijn voor de veel voorkomende verschijningsvormen de nieuwbouwkosten in nieuwbouwkwaliteit bepaald. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil omdat de vastgoedwaarde ook wordt gebaseerd op een actueel prijspeil.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.

Bepaling van canon en afkoopsom
De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en/of afkoopsom zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht jaarlijks aangepast aan de inflatie. Daarnaast wordt de canon aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van de bebouwing en/of de bestemming.

Bij voortdurende erfpachtrechten is de indexering afhankelijk van de toepasselijke Algemene Bepalingen en wordt de canon niet alleen herzien bij tussentijdse wijzigingen, maar ook aan het einde van het tijdvak.

Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht wordt periodiek (voor voortdurende erfpacht ieder kwartaal, voor eeuwigdurende erfpacht jaarlijks) vastgesteld door de gemeente (op basis van de verschillende Algemene Bepalingen), en wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.

De afkoopsom volgt uit de canon en wordt berekend volgens de door het College van B&W vastgestelde afkoopinstructie. De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (het tijdvak bij voortdurende erfpachtrechten of oneindig bij eeuwigdurende erfpachtrechten). Dit is nader uitgewerkt in de Afkoopinstructie.

Inhoud

Samenvatting 2

Begrippen 7

1. Inleiding 9

2. Bepaling van de grondwaarde 11
2.1. De grondwaarde 11
2.2. Residuele methode 12
2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde 12
2.4. Depreciatie van de (erfpacht)grondwaarde 12
2.5. Wijzigingen van bestaande erfpachtrechten 13

3. Bepaling van de opstalwaarde 15
3.1. Opstalwaarde voor wonen 15
3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen 16

4. Grondwaardebepaling bij wonen 17
4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde 17
4.2. Buurtstraatquote 19
4.3. Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten 22

5. Grondwaardebepaling bij niet-wonen 23
5.1. Commercieel vastgoed 23
5.2. Parkeren 24
5.3. Overige bestemmingen 24

6. Bepaling van canon en afkoopsom 27
6.1. Bepaling van de canon 27
6.2. Het bepalen van de afkoopsom 28
6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop 28

Bijlage 1 Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 29

Bijlage 2 Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen 34

Begrippen

Afkoop – het door de erfpachter in één keer vooruitbetalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor de in de notariële akte vastgelegde bestemming en het in de notariële akte vastgelegde toegestane gebruik. De looptijd is bij voortdurende erfpacht gelijk aan de looptijd van het tijdvak (meestal vijftig jaar) en bij eeuwigdurende erfpacht gelijk aan de eeuwigheid.

Buurtquote – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes in een buurt waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurt berekend kan worden.

Buurtstraatquote (BSQ) – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes, welke op minimaal 5% zijn gesteld, in een buurtstraat, waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurtstraat berekend kan worden. De buurtstraatquote is maximaal 49%.

Canon – de periodieke vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond en die, afhankelijk van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn, periodiek (jaarlijks) al dan niet wordt aangepast aan de inflatie.

Depreciatie – een verlaging van de (erfpacht)grondwaarde.

Eeuwigdurende erfpacht – erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.

Erfpacht – een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van een onroerende zaak, die eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente.

Erfpachtgrondwaarde – de waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de in de erfpachtakte opgenomen beperkingen, bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

Functionele grondwaardepolitiek – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waardebepaling van de grond.

Grondquote – de grondquote is het deel van de vastgoedwaarde dat aan de grond wordt toebedeeld.

Grondwaarde – de economische waarde van een locatie waarbij geen rekening wordt gehouden met privaatrechtelijke beperkingen volgend uit het erfpachtrecht.

Herbouwkosten wonen – de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

Herbouwkosten niet-wonen – de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van actuele regelgeving en constructies.

Marktwaarde – het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Onbezwaarde waarde – de waarde waarbij rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet met de privaatrechtelijke beperkingen.

Opstallen – gebouwen en werken.

Opstalwaarde – de herbouwkosten van de opstallen bij wonen en de nieuwbouwkosten van opstallen, inclusief de sloopkosten van de oude opstallen bij niet-wonen.

Residuele grondwaarde methode – methode waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door het verschil tussen de vastgoedwaarde en de opstalwaarde.

Vastgoedwaarde – de marktwaarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.

Voortdurende erfpacht – erfpacht voor onbepaalde tijd waarbij aan het einde van iedere overeengekomen periode (tijdvak) de canon wordt herzien en nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter kunnen worden opgelegd.

WOZ-waarde – de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente vastgesteld.

1. Inleiding

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. De gemeente voert dit beleid al meer dan honderd jaar: uitgifte in erfpacht is regel en verkoop in vol eigendom de uitzondering.

In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft, maar is opgedeeld in tijdvakken. Bij de start van elk tijdvak wordt de canon herzien. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent.

Er zijn nu zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Daarnaast is er nog een aantal tijdelijke erfpachtrechten. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke, voortdurende, als eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht is het beleid `Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten' van toepassing.

Bestaande erfpachtrechten kunnen wijzigen. Onder meer bij een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, perceelsuitbreiding, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding. Bij wijzigingen is het nodig om de waarde van de erfpachtgrond, de canon en eventueel de afkoopsom van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document. Deze nota gaat in de eerste plaats over (wijzigingen van) erfpachtrechten met de AB1915, AB1934, AB1937, AB1955, AB1966, AB1994, AB2000 en de AB2016.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 voor woningcorporaties is het beleid grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten in principe niet van toepassing. Bij wijzigingen van erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 wordt uitgegaan van de grondwaarden welke zijn afgesproken met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC), zoals vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 en het Uitvoeringsbesluit 2020 voor Erfpacht voor Woningcorporaties. Zijn er geen afspraken over de grondwaarde dan wordt alsnog uitgegaan van het hier voorliggende beleid.

Mandaat directeur Grond en Ontwikkeling
Indien naar het oordeel van de Gemeente, vanwege proces- of projectspecifieke omstandigheden, het toepassen van de gehanteerde uitgangspunten in het grondprijsbeleid niet leidt tot de meest optimale erfpachtgrondprijs, kan de Gemeente afwijken van de gehanteerde uitgangspunten om zo toch tot de meest optimale erfpachtgrondprijs te komen. De directeur Grond en Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd om invulling te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid. De directeur Grond en Ontwikkeling rapporteert de afwijkingen regelmatig aan het college in de "Rapportage toepassing Grondprijsbeleid".[1]

[1] mandaat op grond van bijlage 4 van het Bevoegdhedenbesluit 16 december 2014 onder 3.B, lid 2 sub d i.c."Het nemen van besluiten inzake erfpachtuitgifte waarbij wordt afgeweken van de meest actuele door de Gemeenteraad aanvaarde

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de algemene uitgangspunten voor de bepaling van de waarde van de erfpachtgrond. In hoofdstuk drie wordt ingezoomd op de bepaling van de opstalwaarde. Vervolgens wordt afzonderlijk ingegaan op de bijzonderheden van grondwaardebepaling voor woningen (hoofdstuk 4) en niet-woningen (hoofdstuk 5). Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aangegeven op welke wijze de canon en afkoopsom op basis van de erfpachtgrondwaarde worden bepaald.

(bandbreedtes van de) erfpachtgrondprijzen, ter realisering van de meest optimale erfpachtgrondprijs (artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet)."

2. Bepaling van de grondwaarde

Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht moet de grondwaarde worden vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt eerst het begrip grondwaarde toegelicht. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode (paragraaf 2.2) of op basis van vaste of minimale grondwaarden per eenheid (paragraaf 2.3). De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen (depreciëren) bij een wijziging van een bestaand erfpachtrecht. Deze zogenaamde depreciatie van de grondwaarde wordt in paragraaf 2.4 toegelicht.

2.1. De grondwaarde

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. Dit is per definitie voor elke locatie uniek. De waarde van grond is niet stabiel in de tijd. Het aanbod aan vastgoed op een locatie staat grotendeels vast en de marktvraag wisselt sterk.

De grondwaarde is afhankelijk van de volgende vier factoren:

1. de (toegestane) bestemming, inclusief gebruik- en bebouwingsmogelijkheden;
2. de locatie;
3. het moment in de tijd;
4. fiscale aspecten.

Ad. 1 De toegestane bestemming

De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Het toegestane gebruik wordt bepaald aan de hand van het bestemmingsplan (publiekrecht) en de erfpachtrecht (privaatrecht). Een kantoor heeft bijvoorbeeld een ander opbrengst- en kostenniveau dan een woning. En de grondwaarde van een perceel is doorgaans hoger naarmate er een groter volume op mag worden gerealiseerd.

Ad. 2 Locatie

De locatie heeft ook een groot effect op de grondwaarde. De locatie heeft voornamelijk invloed op het opbrengstniveau, afhankelijk van de bestemming, en in mindere mate op het kostenniveau om het vastgoed te realiseren en onderhouden. Een kantoor op de Zuidas heeft een hogere waarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten bij een gelijk kwaliteitsniveau ongeveer gelijk zijn. Hierdoor kunnen de grondwaardes van een zelfde bestemming op verschillende locaties fors van elkaar afwijken.

Ad. 3 Het moment in de tijd

De vraag naar vastgoed wisselt afhankelijk van de economische ontwikkeling. In tijden van economische achteruitgang neemt de vraag naar vastgoed doorgaans af, terwijl in economisch betere tijden de vraag doorgaans toeneemt. In hoeverre de vraag reageert op de actuele economische ontwikkeling is vaak ook afhankelijk van de bestemming, de locatie en maatschappelijke ontwikkelingen.

Ad. 4 Fiscale aspecten

Overdrachtsbelasting:

Bij leveringen van bestaand vastgoed moet doorgaans overdrachtsbelasting worden betaald. Deze belasting beïnvloedt daarmee de vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.

Inkomstenbelasting:
Eigenaar-bewoners mogen de canon en – onder voorwaarden – hypotheekrente aftrekken voor de inkomstenbelasting. Deze belastingen of vrijstelling van belastingen beïnvloeden daarmee direct of indirect de vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.

2.2. Residuele methode

Amsterdam bepaalt voor nieuw uit te geven en bestaande erfpachtrechten de grondwaarde op basis van een genormeerde toepassing van de *'residuele methode'*. Deze methode betekent dat de vastgoedwaarde wordt verminderd met de opstalwaarde. Wat overblijft (het residu) is de waarde die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven. Genormeerd betekent dat de gemeente niet uitgaat van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus voor vergelijkbare objecten. Voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs wordt derhalve uitgegaan van een voor de locatie, bestemming en het moment representatief niveau, zowel voor wat betreft kwaliteits-, opbrengsten- als stichtingskostenniveau.

Amsterdam voert een functionele en residuele grondwaardepolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 wordt per hoofdbestemming beschreven hoe de grondwaarde wordt bepaald.

2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde

Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste erfpachtgrondwaarden. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing is. Voor deze segmenten is een residuele grondwaardebepaling lastig omdat het vastgoed geen objectief te bepalen waarde kent of een lage economische waarde waardoor de residuele grondwaardeberekening op de minimale erfpachtgrondwaarde of lager zou uitkomen.

Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve erfpachtgrondwaarde. De minimale en vaste erfpachtgrondwaarden worden jaarlijks aangepast met de inflatie.

2.4. Depreciatie van de (erfpacht)grondwaarde

Bij bestaande (reeds uitgegeven) erfpachtrechten is sprake van beperkingen en een contractrelatie. De grondwaarde wordt daarom gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

Verschil eigen grond en erfpachtgrond

Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een waardeverschil omdat erfpacht over het algemeen beperkingen kent waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin aan een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen verbonden zijn (die bij eigendom niet gelden) bepaalt het waardeverschil. Het gaat dan vooral om privaatrechtelijke beperkingen ten aanzien van de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte. Bij wijziging hiervan kan de canon worden herzien en het feit dat de canon in die situaties kan worden herzien heeft invloed op de waarde van het erfpachtrecht.

Met het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht wordt rekening gehouden bij de bepaling van de grondwaarde. Dit kan door een afslag te hanteren op de op basis van eigendom berekende grondwaarde. De afslag corrigeert de grondwaarde dan naar beneden. Als de referenties die zijn gebruikt voor de marktwaardebepaling al erfpacht (met gelijke beperkingen als het erfpachtrecht waarvoor de grondwaarde wordt bepaald) betroffen, is een afslag wegens erfpacht niet meer nodig. De grondwaarde waarin de beperkingen zijn verwerkt is de erfpachtgrondwaarde.

Depreciatie
Er is sprake van een contractrelatie met de erfpachter bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht, waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugd[2].

Overstappremie
Conform de Overstapregeling 2017 wordt bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de erfpachtgrondwaarde voor woonbestemmingen een overstappremie toegepast.

2.5. Wijzigingen van bestaande erfpachtrechten

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond (bestaande erfpachtrechten) te bepalen:
1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend erfpachtrecht.

Soms komt in dat geval de looptijd van het tijdvak ten einde en wordt er een nieuw tijdvak overeengekomen en soms blijft de looptijd van het tijdvak ongewijzigd en wordt enkel de bestemming en/of de oppervlakte van het erfpachtrecht gewijzigd. In beide gevallen moet de erfpachtgrondwaarde bepaald worden als grondslag voor de canon dan wel afkoopsom.

[2] Sloopkosten vormen in het onderhavige beleid onderdeel van de opstalwaarde en vormen daardoor geen aanleiding om mee te nemen in de depreciatie.

Bij een canonherziening einde tijdvak (CHET), conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (inclusief Vicarie-erfpacht) en overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt een nieuwe looptijd afgesproken en verandert de bestemming en/of bebouwing in principe niet. De wijze van grondwaardebepaling ten behoeve van de bepaling van de canon dan wel afkoopsom voor de nieuwe looptijd staat beschreven in hoofdstuk 4 (wonen) en 5 (niet-wonen). Bij canonherziening einde tijdvak en overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de grondwaarde met 10% gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen. Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht geldt geen depreciatie. Juridisch gezien wordt er geen bestaand erfpachtrecht voortgezet en is er geen reden voor de 10% depreciatie. Er is wel sprake van bebouwde grond, maar bij de grondwaardebepaling is hier al rekening mee gehouden. De depreciatie van 10% is wel van toepassing voor erfpachtrechten op zogenaamde Vicariegronden[3]. Deze tijdelijke rechten lopen af in 2053 of 2064 en kennen geen Algemene Bepalingen. De gemeente zal voor het bepalen van de canon voor een tussentijdse conversie deze rechten behandelen als ware het erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Dat betekent dat bij de aanbieding voor een nieuw erfpachtrecht er wel depreciatie van 10% zal worden toegepast.

Indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, dan moet de eventuele economische meerwaarde berekend worden door het nieuwe programma tegen het oude programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme erfpachtgrondwaarden berekend. Hierbij wordt voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSO en procedure van bedenkingen". Bij wijzigingen van een erfpachtrecht, zoals bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen wordt depreciatie van 10% toegepast, maar alleen op de nieuwe bestemming. Zie paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting op bestemmings- en bebouwingswijzigingen.

Een uitzondering hierop vormt een bestemmingswijziging van een huurwoning naar een (koop)woning. Op het moment dat de gemeente toestemming verleend om de erfpachtbestemming van een huurwoning om te zetten naar (koop)woning is er een aanvullende canon of afkoopsom verschuldigd. De meerwaarde wordt bepaald door het verschil in erfpachtgrondwaarde tussen (koop)woning en huurwoning. Deze meerwaarde wordt gelijk gesteld aan de 5% van de WOZ-waarde van het voorgaande belastingjaar. Voor bestemmingswijzigingen van huur- naar koopwoning geldt geen depreciatie.

Bij splitsingen wordt het erfpachtrecht opgedeeld in meerdere erfpacht- en/of appartementsrechten, waarbij de marktconforme erfpachtgrondwaarde per erfpachtrecht/appartementsrecht als verdeelsleutel dient.

[3] Dit zijn percelen grond die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting; de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen.

Perceel- en tuinuitbreidingen betreffen nieuwe uitgifte van grondpercelen, die tegelijkertijd worden samengevoegd met het bestaand erfpachtrecht. Ook hier geldt dat de wijze van grondwaardebepaling staat beschreven in hoofdstuk 4 (wonen) en 5 (niet-wonen).

3. Bepaling van de opstalwaarde

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de (residuele) grondwaarde wordt bepaald door de vastgoedwaarde te verminderen met de opstalwaarde. Dit hoofdstuk behandelt de wijze waarop de opstalwaarde voor wonen (paragraaf 3.1) en voor niet-wonen wordt bepaald (paragraaf 3.2).

3.1. Opstalwaarde voor wonen

De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald aan de hand van de herbouwkosten. De herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. Deze kosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Bij de herbouwkosten is uitgegaan van regelgeving en constructieve eisen conform prijspeil van de WOZ-waarden. De BSQ 2023 is gebaseerd op de WOZ-waarden van belastingjaar 2022 en deze zijn vastgesteld op prijspeil 2021. De herbouwkosten zijn hierom eveneens vastgesteld op prijspeil 2021. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van nieuwbouw (inclusief fundering) te vermeerderen met de kosten van het slopen van het bestaande pand. Bij het bepalen van sloopkosten zijn onder andere saneringskosten en asbestverwijdering buiten beschouwing gelaten. Deze kosten zijn namelijk (grond)vervuilingen aangebracht door de huidige erfpachter of een voorganger. Bij uitgifte was de grond immers geschikt voor gebruik. De bouwkostenberekeningen zijn gebaseerd op de benoemde actuele prijspeil en de actuele eisen die worden gesteld aan gebouwen.

Voor de bepaling van de opstalwaarde worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woning- en gebouwtypen. Bij de bestemming wonen zijn de referenties gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling. Als per woningtype meerdere uitvoeringen mogelijk zijn dan wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs van die woningtypes. Zo zijn er bijvoorbeeld referenties voor hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen en bovenwoningen.

<u>Oppervlakte woningen</u>
Kleine woningen hebben doorgaans per m² gebruiksoppervlak (go) een hogere opbrengst dan grote woningen, hier tegenover staat dat de kosten per m² go van een kleine woning ook hoger zijn dan van een grote woning. Daarom is er voor de kostenberekening uitgegaan van verschillende oppervlaktecategorieën. Zo zijn voor de meergezinswoning-bovenwoning de kosten uitgerekend voor woningen met een gebruiksoppervlak (go) van 30 t/m 180 m².

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten. De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

<u>Locatie van de woning</u>
Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. Voor extra kosten die het gevolg zijn van de bereikbaarheid of

moeilijkheid van de locatie, wordt een toeslag gehanteerd voor verschillende locatiecategorieën. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS).

Kwaliteit van de opstal
De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en waarde van de opstal. De kwaliteit van de opstal is moeilijk te meten, maar wordt gebaseerd op de WOZ-waarde per m². Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² wordt op de herbouwkosten een toeslag toegepast wanneer de WOZ-waarde per m² hoger is dan het niveau waarop de herbouwkosten zijn gebaseerd.

In bijlage 2 is een uitgebreide toelichting opgenomen op de bepaling van de opstalwaarde voor wonen.

3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen

Ook bij niet-wonen wordt voor de opstalwaarde uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten voor nieuwbouwkwaliteit. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil, omdat de vastgoedwaarde ook een actueel prijspeil heeft (zie hoofdstuk 5).

Voor kantoren, bedrijven, horeca en winkels worden diverse referenties gehanteerd om de nieuwbouwkosten te bepalen. Voor kantoren is daarbij een onderscheid gemaakt in verschillende gebouwhoogtes en kwaliteitsniveaus (van basiskwaliteit tot topkwaliteit). Voor de kantoren wordt uitgegaan van volledige afbouw, inclusief installaties, exclusief kantoorinrichting. Voor bedrijfsruimte en winkelruimte wordt uitgegaan van een casco oplevering (aansluitingen tot de meterkast en benodigde inbouwvoorzieningen).

Ook voor parkeren wordt gebruik gemaakt van verschillende referenties. Er zijn referenties voor parkeren op maaiveld (niet overbouwd), parkeren op maaiveld en op de verdieping in een gebouw, half-verdiept parkeren en verdiept parkeren. Bij de overbouwde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van afgebouwde parkeergarages inclusief installaties. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen stallings- en openbare parkeerplaatsen.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.

Voor parkeerplaatsen bij woningen wordt in sommige gevallen een andere benadering gehanteerd, zie paragraaf 5.2.

4. Grondwaardebepaling bij wonen

De grondwaarde voor de bestemming wonen wordt residueel bepaald aan de hand van de zogenaamde WOZ/BSQ-methode. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de erfpachtgrondwaarde bij wonen wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van de woning. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. In paragraaf 4.1 wordt de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote toegelicht. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 behandeld.

4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde

Voor de bestemming wonen wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:

1. Voor de bepaling van de vastgoedwaarde wordt de WOZ-waarde gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:
   a) is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);
   b) is gebaseerd op grond en de daarop gerealiseerde en volledig afgebouwde onroerende zaak[4]. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie;
   c) is gebaseerd op bestemming(en) die overeenstemmen met het erfpachtrecht;
   d) het erfpachtrecht niet is gewijzigd na de peildatum van de WOZ-waarde;
   e) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ-waarde.

   Praktisch betekent dit dat de WOZ-beschikking van het vorige belastingjaar wordt gebruikt. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar eerder (de waardepeildatum is altijd één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking). Hierop gold een uitzondering voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 een overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht hebben aangevraagd. Hiervoor wordt de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is. Voor overstapaanvragen vanaf 8 januari 2020 wordt de WOZ-beschikking van het belastingjaar vóór het jaar van de aanvraag met peildatum van het jaar daarvoor gebruikt.

   Het college heeft ingestemd met de zogenaamde spijtoptantenregeling. Dit houdt in dat erfpachters, die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen, maar dit toen niet hebben gedaan, nogmaals de optie verkrijgen om een overstapaanvraag kunnen indienen. Indien ze hiervoor opteren en vóór 31 juli 2023 hiervoor een aanvraag indienen, dan wordt de grondwaarde bepaald op basis van de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is.

   Voor overige situaties en dossiers met een volledige aanvraagdatum vanaf 1 januari 2023, geldt dat de grondwaardebepaling uitgevoerd wordt op basis van de WOZ-waarde van belastingjaar 2022 met peildatum 2021.

[4] Een waterwoning is geen onroerende zaak en de WOZ-waarde van een waterkavel is niet gebaseerd op afgeronde bebouwing en kan daarmee niet worden gebruik voor de bepaling van de grondwaarde.

2. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van het belastingjaar een jaar eerder te vermenigvuldigen met de zogenaamde buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

3. Op de grondwaarde wordt een depreciatie toegepast (zie paragraaf 2.4) om te komen tot de erfpachtgrondwaarde.

4. Bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is een overstappremie van toepassing, conform de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

Er zijn erfpachtrechten waarbij in het contract opgenomen is dat de bestemming van het erfpachtrecht "huurwoning" is. In dat geval stemt de bestemming van het erfpachtrecht niet overeen met de bestemming waarvan wordt uitgegaan bij de bepaling van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie vrij en leeg verkoopbaar. De huurbestemming heeft een drukkend effect op de vastgoedwaarde en daarmee op de grondwaarde. De marktwaarde van beleggershuurwoningen ligt lager dan de vrije verkoopwaarde van woningen. Om die reden wordt jaarlijks op basis van actuele marktinformatie bepaald met welke factor de WOZ-waarde wordt gecorrigeerd om tot de beleggingswaarde te komen. Door deze factor beleggingswaarde jaarlijks te actualiseren (net als de opstalwaarde) blijft de residuele grondwaarde voor huurwoningen in logische verhouding staan tot de residuele grondwaarde voor koopwoningen. Bij de bestemming huurwoningen wordt daarom de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald als hierboven beschreven (WOZ-waarde maal de buurtstraatquote) maar wordt de buurtstraatquote verlaagd met het percentageverschil tussen de beleggingswaarde van huurwoningen en de WOZ-waarde. Hierbij is ook van toepassing dat de buurtstraatquote niet lager mag zijn dan 5%.

Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de actuele verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen gemiddeld genomen 95% is. Dat betekent dat de buurtstraatquote met 5%-punt wordt verlaagd (waarbij de gecorrigeerde buurtstraatquote niet onder de 5% mag komen) en deze aangepaste buurtstraatquote (voor huurwoningen) maal de WOZ-waarde is de grondwaarde van een woning met de (erfpacht)bestemming huurwoning.

Werkwijze als er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is
In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen die recent zijn gebouwd en opgeleverd. Deze hebben geen WOZ-waarde of geen WOZ-waarde die is gebaseerd op een afgebouwde woning. Het is ook mogelijk dat de bestemming waar de WOZ-waarde vanuit gaat (de publiekrechtelijk vastgestelde bestemming) niet overeenstemt met de bestemming zoals deze is vastgelegd in de erfpachtakte.

In deze gevallen zal Grond & Ontwikkeling de zogenaamde onbezwaarde waarde van het object bepalen. Daarbij wordt vergeleken met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken of wordt er gecorrigeerd voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken. Een uitgebreide beschrijving van de wijze waarop de onbezwaarde waarde wordt bepaald is opgenomen in de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van

bedenkingen"[5]. Hierin staat tevens aangegeven op welke wijze een erfpachter bedenkingen kan uiten tegen de onbezwaarde waarde.

Het is ook mogelijk dat er naast wonen nog een andere bestemming op het erfpachtrecht van toepassing is. De erfpachtgrondwaarde moet dan per bestemming worden bepaald op de wijze zoals beschreven in dit beleid.

Gemengde bestemmingen
Het is mogelijk dat naast wonen nog een andere bestemming op het erfpachtrecht van toepassing is. Bij deze gemengde bestemmingen wordt de erfpachtgrondwaarde dan per bestemming bepaald op de wijze zoals beschreven in dit beleid.

De Overstapregeling voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen. Erfpachters met een recht met gemengde bestemmingen kunnen daardoor niet overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. In artikel 3.3 van de Overstapregeling is hierop voor één groep erfpachtrechten met gemengde bestemmingen een uitzondering opgenomen, zodat zij wel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze erfpachtrechten wordt voor een overstap de erfpachtgrondwaarde op gelijke wijze bepaald als voor erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen. In veel gevallen is de WOZ-waarde voor deze rechten volledig gebaseerd op een woonbestemming en kan deze gebruikt worden om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Bij een beperkt aantal rechten is de WOZ-waarde echter mede gebaseerd op een niet-woonbestemming, zoals kantoor, werkruimte, werkplaats, productiehal, overige ruimten en/of atelier. In deze gevallen wordt aan de niet-woonbestemming de onbezwaarde waarde van de woon-bestemming[6] toegerekend in plaats van de WOZ-waarde die aan dit deel is toegekend. Deze onbezwaarde waarde wordt opgeteld bij de WOZ-waarde die is toegekend aan de woonbestemming.

Dienst- en bedrijfswoningen
In verband met de beperkingen die gelden voor dienst- en/of bedrijfswoningen wordt voor deze woningen de reguliere residuele methode in plaats van de WOZ-BSQ-methode gehanteerd.

4.2. Buurtstraatquote

Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in één buurt valt. Hiervoor is de buurtindeling gebruikt van Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten.

Berekening individuele grondquote en buurtstraatquote
De buurtstraatquote is berekend[7] door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de genormeerde opstalwaarde, waardoor de individuele grondwaarde wordt verkregen. De individuele grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de

[5] Deze notitie is op 19 november 2019 vastgesteld door het college van B&W.

[6] Dit betreft de onbezwaarde waarde van het deelobject "wonen" (deelcode 1100). De m² go van de niet-woonbestemming worden hierbij gezien als aanvullende meters op de woon-bestemming.

[7] De buurstraatquotes worden afgerond op gehele getallen, maar alle berekening vinden plaats met niet afgeronde getallen.

individuele grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. De buurtstraatquote is hierdoor ook minimaal 5% van de WOZ-waarde. Daarnaast wordt een maximale buurtstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.



In onderstaande figuur staat deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.



Met de buurtstraatquote wordt invulling gegeven aan de residuele grondwaardemethode. In feite wordt de WOZ-waarde gecorrigeerd voor de gemiddelde opstalwaarde in een straat. In gewilde buurten komt de grondwaarde met de buurtstraatquote hoger uit dan in minder gewilde buurten. Bij gelijke bebouwing werken de absolute verschillen in de WOZ-waarde tussen verschillende locaties door in de grondwaarde.

De keuze voor de buurtstraatquote

De keuze voor de buurtstraatquote is gemaakt om de volgende redenen:

- Het is zo niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde te berekenen. Wanneer voor een representatief aantal woningen de opstalwaarde kan worden berekend, kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald. Als voor een woning de WOZ-waarde bekend is en de opstalwaarde niet (door een afwijkend woningtype of oppervlak), dan kan toch een grondwaarde worden bepaald.
- De buurtstraatquote doet recht aan de locatieverschillen. Ook op zeer korte afstand, binnen een buurt, kan een aanmerkelijk verschil bestaan in de hoogte van de grondwaarde. Bij de keuze voor een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld het rekenen met buurtquotes, zou het waardeverschil gedeeltelijk worden uitgemiddeld.
- Door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, wordt recht gedaan aan de verschillen die op buurtstraatniveau tussen woningen bestaan. Zo krijgt een woning met een mooi uitzicht en dakterras of een woning met een tuin een hogere grondwaarde doordat de WOZ-waarde per m² hoger is dan de WOZ-waarde van de woningen op de tussenverdiepingen. Individuele woningen krijgen door de quote een unieke grondwaarde.

- De methodiek is consequent. De WOZ-waarde is voor iedereen bekend en de erfpachter heeft daar bezwaar tegen kunnen maken. Gelijke woningtypes met een gelijk onderhoudsniveau hebben dezelfde opstalwaarde gekregen.

Rekenregels voor de buurtstraatquote

Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien:

- het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn of corporatiewoning op particuliere grond betreft;
- het geen woning betreft waarop de Algemene Bepalingen van de Haven van toepassing zijn;
- de kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².
- de woning geen woonfunctie bijzondere aanhorigheden bevat.[8]

De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend.

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als:

- de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 per m² hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraat meer dan € 150 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 per m² lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat meer dan € 150 per m² hoger is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Deze bovenstaande rekenregels worden opvolgend toegepast op het WOZ bestand.

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan bovenstaande criteria, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. De buurtquote wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend.

Daarnaast geldt dat de buurtstraatquote maximaal 5%-punt lager of 5%-punt hoger mag zijn dan de buurtquote (indien deze beschikbaar is). Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote respectievelijk op 5%-punt onder de buurtquote of 5%-punt boven de buurtquote begrensd. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in de buurtstraatquotes in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen in een buurt zijn namelijk moeilijk te verklaren, omdat de locatie, en daarmee de

[8] Dienst Belastingen registreert door de jaren heen steeds meer nieuwe aanhorigheden / deelcodes (bijvoorbeeld: privé zwembad, kas/warenhuis, winkelruimte, winkel/verkoopruimte, paardenstal, e.d.). Deze aanhorigheden hebben een troebel karakter (deels commercieel gebruik) en vanwege de zeldzaamheid van voorkomen zijn hiervoor tevens geen standaard herbouwkosten voor gedefinieerd. In totaal betreft het ca. 200 woningen in Amsterdam die hierdoor geen individuele grondquote krijgen.

waarde van de grond, nauwelijks afwijkt. Tenslotte is de maximale buurtstraatquote gesteld op 49% van de WOZ-waarde. Alle buurtstraatquotes die boven de 49% uit zouden komen zijn op 49% gezet.

- **Werkwijze als de buurtstraatquote niet bepaald kan worden**
  Voor nagenoeg alle woningen op erfpacht is een buurtstraatquote berekend. Voor een klein deel van de woningen kan geen buurtstraatquote worden bepaald. Deze woningen staan in straten of buurten met slechts enkele eengezins- of meergezinswoningen of voor de desbetreffende woningen in de straat of buurt is de opstalwaarde niet bepaald. Dit laatste is het geval als het woningtype nauwelijks voorkomt in de stad.

  In deze uitzonderlijke gevallen bepaalt Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een soortgelijke wijze als hierboven beschreven. Een uitgebreide beschrijving van de wijze waarop de zogenaamde maatwerk buurtstraatquote wordt bepaald is opgenomen in de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen".

4.3. Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten

Indien er een wijziging plaatsvindt van een bestaand erfpachtrecht waarbij de huidige (niet-woon) bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd is de WOZ/BSQ-methode niet van toepassing. Dit betreft zogenaamde transformatieprojecten. De grondwaarde voor de te realiseren woningen in een transformatieproject wordt door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt voor de grondwaardebepaling voor zowel de huidige als toekomstige programma. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de marktwaarden van vergelijkbare woningen als de woningen die in het transformatieproject worden gerealiseerd. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.1) van de in het transformatieproject beoogde referentiemodel. Daarbij wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende Bouwbesluit en het bestemmingsplan). Voor bepaalde bestemmingen zijn minimale grondprijzen van toepassing (zie bijlage 3). Conform paragraaf 2.4 wordt een depreciatiefactor toegepast.

5. Grondwaardebepaling bij niet-wonen

Ook de grondwaarde van niet-wonen wordt genormeerd residueel bepaald. In dit hoofdstuk wordt de grondwaardebepaling van commercieel vastgoed (paragraaf 5.1), parkeren (paragraaf 5.2) en overige bestemmingen (paragraaf 5.3) verder uitgewerkt. In tegenstelling tot wonen is de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht niet van toepassing op niet-wonen. Uitzonderingen hierop zijn enkele vormen van parkeren, behorende bij een woning.

5.1. Commercieel vastgoed

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Strategie en Advies van Grond & Ontwikkeling bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.2). Daarbij wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende Bouwbesluit en het bestemmingsplan).

Stapsgewijs komt de residuele grondwaarde voor bestaande erfpacht als volgt tot stand:

1. Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme vastgoedwaarde bepaald. Bij de waardebepaling is de fictie nieuwbouw van toepassing, omdat ook bij de bepaling van de opstalwaarde wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit.
2. Indien de bestemming van het erfpachtrecht is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan, en de waarde er door wordt beperkt, wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde vastgoedwaarde te verkrijgen. Op het moment dat de gebruikte referenties gelijke beperkingen kennen, is een afslag niet nodig.
3. Om de grondwaarde te bepalen, wordt de opstalwaarde (op basis van nieuwbouwkwaliteit) afgetrokken van de vastgoedwaarde. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de grondwaarde wordt bepaald, dan wordt de grondwaarde naar boven bijgesteld.
4. Conform paragraaf 2.4 wordt een depreciatiefactor toegepast.

Voor alle bestemmingen op het perceel worden in principe afzonderlijke erfpachtgrondwaarden bepaald. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming wordt gerekend met de relevante meeteenheid zodat bij de bepaling van de grondwaarde rekening wordt gehouden met de oppervlakte die mag worden gerealiseerd. Wanneer een bestemming op een perceel ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdbestemming, bijvoorbeeld in geval van parkeren bij een bedrijf op een bedrijventerrein, kan de grondwaarde voor deze bestemming op basis van de hoofdbestemming worden bepaald. Voor elke niet-woon bestemming is de minimale erfpachtgrondwaarde gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs bij nieuwe gronduitgiften. Hierop kan nog depreciatie van toepassing zijn.

5.2. Parkeren

Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondwaardebeleid is parkeren dan ook een aparte

bestemming, waarvoor specifieke grondwaarden gelden. Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij woningen, zoals hieronder nader omschreven, wordt een andere benadering gevolgd.

De grondwaarde van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald. De grondwaarde hangt onder meer af van:
- de bouwvorm: maaiveld, bebouwd, verdiept etc.;
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk dan wel beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm: koop, verhuur of uurtarieven.

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele grondwaarde van parkeren nihil of negatief. De gemeente Amsterdam hanteert in dat geval een minimum erfpachtgrondwaarde voor parkeren bij bestaande erfpachtrechten, welke gelijk is aan de erfpachtgrondprijs van nieuwe erfpachtuitgiften met bestemming parkeren. Op deze prijs wordt nog de depreciatiefactor toegepast conform paragraaf 2.4.

De Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is ook van toepassing voor aanhorigheden bij woningen. Hieronder vallen ook één of enkele afzonderlijke parkeerplaatsen bij een woning. De parkeerplaats dient dan te behoren aan de erfpachter van de woning. In deze gevallen wordt de buurtstraatquote van de woning ook toegepast op de parkeerplaats om de erfpachtgrondwaarde van de parkeerplaats te verkrijgen, mits de overstap van de erfpachtrechten tegelijk plaatsvindt. Daarmee wordt voorbijgegaan aan het feit dat de verhouding tussen de grondwaarde en de totale vastgoedwaarde van de parkeerplaats anders kan zijn dan van de woning. Zo wordt voorkomen dat er ingewikkelde grondwaardeberekeningen nodig zijn voor een enkele parkeerplaats bij een woning. Indien de parkeerfunctie geen onderdeel is van de WOZ-waarde zal Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van het object bepalen (zie notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen"). Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij woningen waarop de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht van toepassing is of bij parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de WOZ-waarde van de woning, wordt de grondwaarde gebaseerd op de WOZ-waarde, in lijn met de methodiek voor wonen.

5.3. Overige bestemmingen

In Amsterdam is een grote diversiteit aan overige bestemmingen, waarvoor vaak een bepaling van de grondwaarde noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. sociaal-maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg, sport en medische bestemmingen;
2. nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten en windmolens.

Ad 1. Sociaal-maatschappelijke bestemmingen

De grondwaarde voor deze voorzieningen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer

losgekoppeld van de zorg- of dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg hiervan is dat de overheid nu niet meer de enige aanbieder is van dit type vastgoed en dat de vastgoedexploitatie commerciëler is.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel worden bepaald. In sommige gevallen leidt marktwerking tot een commercieel winstgevende businesscase en is een residuele grondwaarde op zijn plaats, waar dit niet het geval is geldt de minimale erfpachtgrondwaarde. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld.

Grondwaarde zorgverleners
Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners, zoals huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen. In beide categorieën zijn zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd of privaat gefinancierd. Er worden marktconforme huren betaald. Ziekenhuizen maken soms gebruik van zogenaamde 'sale-and-leaseback-constructies', waarbij het vastgoed tegen commerciële waarden in de boeken staat. In theorie zou dan een commerciële huur kunnen gelden, waarmee ziekenhuizen niet zondermeer in aanmerking komen voor de vaste lage grondwaarde. Markthuren rechtvaardigen marktconforme grondwaarden die residueel bepaald worden. Daarom geldt voor alle zorg gerelateerde bestemmingen dat Grond & Ontwikkeling de grondwaarde residueel bepaalt met maatwerk op basis van marktconformiteit.

<u>Ad 2. Nutsvoorzieningen</u>
Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, die elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen zou moeten kunnen verkrijgen. Zij betreffen niet alleen vastgoed voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en infrastructuur voor openbaar vervoer. Ook netwerken, zoals kabeltelevisie en glasvezel die zijn opengesteld voor andere aanbieders, behoren tot nutsvoorzieningen.
Datacenters worden niet beschouwd als nutsvoorzieningen.

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van de overheid. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar tegenwoordig wordt ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid erop toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

Voor nutsvoorzieningen geldt een vaste erfpachtgrondwaarde welke gelijk is aan de vaste erfpachtgrondprijs voor nutsvoorzieningen bij nieuwe uitgiften.

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoals tramrails, haltes en dergelijke, worden gerekend tot de weginrichting. Hier wordt geen grondwaarde voor berekend. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen.

<u>Ad 3. Overige bestemmingen</u>
Warmte-koudeopslag (WKO)

WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en vallen daarmee niet onder de nutsvoorzieningen). Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpachtrecht of worden, wat doorgaans het geval is, ondergebracht in een apart opstalrecht. De exploitatie van een WKO is vaak in handen van een aparte partij.

Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Omdat de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/koudebronnen te garanderen, is ervoor gekozen om voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde, gelijk aan de grondprijs voor een WKO-installatie bij een nieuwe uitgifte te hanteren en geen residuele berekening toe te passen. Bij een residuele berekening is het immers noodzakelijk een goede inschatting te maken van de opbrengsten en dat is bij een WKO nog niet mogelijk. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van de bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de grondwaarde voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan komt de grondwaarde tot stand op basis van een gemiddelde grondwaarde van alle gekoppelde bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

Alle overige bestemmingen
De grondwaarden voor alle overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke worden residueel bepaald.

6.Bepaling van canon en afkoopsom

De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en/of afkoopsom zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. In dit hoofdstuk wordt de bepaling van de canon (paragraaf 6.1) en de afkoopsom (paragraaf 6.2) toegelicht.

6.1. Bepaling van de canon

De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (uitleg hieronder). De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht jaarlijks aangepast aan de inflatie. Daarnaast kan de canon worden aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van de bebouwing en/of de bestemming. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van de toekomstige canonbetalingen (bij voortdurende erfpacht tot einde tijdvak, bij eeuwigdurende erfpacht voor een oneindig lange periode).

Het canonpercentage voor wijzigingen van een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de Algemene Bepalingen 2016 is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016. Dit canonpercentage is momenteel 2,39% en wijzigt wanneer het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar verandert. Dit canonpercentage is gebaseerd op de volgende parameters en formule:

berekening	**Canonpercentage 2023 voor de AB2016**
canon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{4{,}5\% - 2\%}{1 + 4{,}5\%}$ = 2,39%

Parameters	
nominale rente: 10-jaars staatsrente (nr)	2,4%[9]
reële rente: 10-jaars staatsrente (r=nr – i)	1,00%[10]
risico-opslag (ro)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
disconteringsvoet (d=r+ro+i)	4,50%

De disconteringsvoet is het percentage waarmee toekomstige bedragen worden gecorrigeerd om ze vergelijkbaar te maken met een bedrag nu.

Voor erfpachtrechten waarop Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, worden de canonpercentages elk kwartaal gepubliceerd door de gemeente. Bovenstaande canonpercentage en formule is niet van toepassing op deze voortdurende erfpachtrechten.

9) Peildatum 1 oktober 2022 afgerond op 1 cijfer achter de komma
10) De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is 0,4%. De reële rente is beperkt tot een bandbreedte van 1% tot 3%. In de berekening is uitgegaan van een reële rente van 1%.

6.2. Het bepalen van de afkoopsom

De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (tot einde tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend). De netto contante waarde van een opbrengststroom is een berekening waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat een bedrag *nu* niet gelijk is aan een gelijk bedrag *over een jaar*. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage voor de Algemene Bepalingen 2016: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. Ook bij een eeuwigdurende reeks canonbetalingen is het mogelijk een afkoopsom te bepalen. De huidige waarde van de canonbedragen die heel ver in de toekomst zijn gelegen is nihil. Hierdoor is de netto contante waarde van toekomstige canonbetalingen niet oneindig groot.

Als er bij eeuwigdurende erfpachtrechten enige tijd na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop, dan bepaalt de gemeente de afkoopsom door de actuele canon (die jaarlijks is gecorrigeerd voor inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Bij voortdurende erfpachtrechten worden de geprognotiseerde canonbetalingen tot einde van het tijdvak netto contant gemaakt. Hierbij wordt de disconteringsvoet gebruikt die onderdeel is van het canonpercentage voor de AB 2016, deze is nu 4,5%. Voor een canon die jaarlijks wordt aangepast met de daadwerkelijke inflatie wordt uitgegaan van een inflatieverwachting van 2%. Daarnaast wordt het indexeringsregime in acht genomen welke volgt uit de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen. Zo wordt bij de Algemene Bepalingen 2000 bijvoorbeeld de inflatie met 1%-punt naar beneden bijgesteld. De exacte berekeningswijze van de afkoopsom is opgenomen in de door het College van B&W vastgestelde Afkoopinstructie.

6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop

Bij wijzigingen van bestaande erfpachtrechten gedurende het lopende tijdvak kan er een canonverhoging van toepassing zijn. Er wordt dan aangesloten bij het betalingsregime dat al op het erfpachtrecht van toepassing is. Dus als een erfpachtrecht is afgekocht, dan moet de canonverhoging als gevolg van een wijziging van het erfpachtrecht ook worden afgekocht. Wanneer er canon wordt betaald kan bij een wijziging van het erfpachtrecht de canon worden aangepast en heeft de erfpachter de keuze de nieuwe canon periodiek te gaan betalen of zijn toekomstige betalingsverplichting af te kopen. Bij canonwijziging als gevolg van overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er een andere regeling van toepassing zijn.
Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon alleen tot het einde van het tijdvak worden afgekocht. Bij herziening van het erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak en bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend of eeuwigdurend erfpachtrecht heeft de erfpachter altijd de keuze tussen het betalen van een periodieke canon of het afkopen van zijn betalingsverplichting (tot einde van het tijdvak).

Bijlage 1 Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding
Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie van het erfpachtrecht is een vereiste om de juiste erfpachtgrondwaarde te bepalen.
Hieronder volgt een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiks-vormen/functies met de bijhorende toelichting. In de akte van vestiging/wijziging van het erfpachtrecht wordt nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is van groot belang bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

Wonen
Voor de onderscheiden woonfuncties gelden verschillende voorwaarden ten aanzien van: uitpondtermijnen, maximale huurniveaus, huurindexaties, toewijzingsbeleid, anti-speculatiebeding e.d. Zie het woonbeleid voor een nadere toelichting op de actuele voorwaarden per woonfunctie wordt

Soorten woonbestemmingen:
- Koopwoning
- Middeldure huurwoning
- Markthuurwoning
- Sociale huurwoning

Soorten woon/gebruiksvormen/functies:
- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Woonwerkwoning
- Dienst- of bedrijfswoning
- Woonboten

Koopwoning
Een koopwoning is een woning die verkocht mag worden aan een erfpachter-gebruiker, waarbij de koopsom van het erfpachtrecht tot stand komt door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Markthuurwoning
Een markthuurwoning is een woning die geen sociale huurwoning is.

Middeldure huurwoning
Markthuurwoning met een huur tussen de liberalisatiegrens en € € 1.068,83 (prijspeildatum 2022) en de gemiddelde kale huur van € 935,65. De nieuwe bedragen met het prijspeil 2023 zijn om het moment van de totstandkoming van deze nota nog niet bekend en komen naar verwachting in januari 2023 beschikbaar. Voor de middeldure huurwoningen geldt een aangepaste erfpachtgrondprijs, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Sociale huurwoning (niet van toepassing bij eeuwigdurende erfpacht)
Een sociale huurwoning in het kader van het beleid voor grondwaardebepaling is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 1985 of Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn.

Eengezinswoning
Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

Meergezinswoning
Een meergezinswoning is een gestapelde woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

Woonwerkwoning
Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die in het geldende bestemmingsplan staan voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie.

Dienst- of bedrijfswoning
Een woning slechts bestemd voor bewoners, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is. De woning is vaak verbonden aan een bepaalde functie of beroep (dienstwoning), of aan een bedrijf (bedrijfswoning).

Woonboot
Een woonboot is een verblijfsobject dat bestemd is voor permanente dan wel recreatieve bewoning en dat op of in het water is gelegen, met vaste ligplaats met walaansluiting en niet direct geschikt om als vervoermiddel te gebruiken.

Niet-wonen
Soorten niet-woonbestemmingen (deze lijst is niet-uitputtend):

- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag

- Windmolen

Bedrijfsruimte binnen een bedrijventerrein
Bedrijfsruimte is het vastgoed dat:
1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en
2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.
Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Laboratoria en datacenters vallen niet onder de bestemming bedrijfsruimte.

Bedrijfsruimte buiten een bedrijventerrein
Buiten een bedrijventerrein gelegen vastgoed ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten met een ander karakter dan dat van winkels of kantoren. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

Co-locaties
Een co-locatie (communication-locations) is een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses, datacenters en hostingactiviteiten.

Cultuur & ontspanning
Onder cultuur & ontspanning vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.
Omdat een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming valt, moet het precieze toegestane gebruik of de functie van de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

Detailhandel
Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende gebruiksvormen/functies: winkels, grootschalige detailhandelvestigingen en perifere detailhandelvestigingen.
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom valt consumentgerichte dienstverlening onder de bestemming detailhandel.

Horeca
De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Naast deze drie hoofdtypen onderscheidt de gemeente in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of de functie.

Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe. Gemeente hanteert de Europese Hotel Classificatie.

Een restaurant en café is een etablissement dat etenswaren en/of dranken verschaft voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.
Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden. Shortstay-appartementen kunnen alleen nog worden gerealiseerd in nieuwbouw en transformatieprojecten als het bestemmingplan shortstay op die locatie uitdrukkelijk toestaat.

Jachthaven
Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling voor de jachthaven.

Kantoorruimte
Kantoorruimte is vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden.

Laboratorium
Een laboratorium is een ruimte die gebouwd is voor (wetenschappelijk) onderzoek en geschikt is om bepaalde proeven uit te voeren. Laboratoria kunnen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen.

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur nodig voor de distributie van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en de infrastructuur voor openbaar vervoer.

Parkeren
Onder parkeren valt het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:
- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

Door de veelheid aan gebruikssoorten die onder de bestemming parkeren vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Reclamemasten

Een reclamemast is een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclameborden zijn aangebracht. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn.

Recreatie
Onder recreatie vallen alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs. Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimtes die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten. Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Sport
Onder de bestemming sport vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die - al dan niet in een overdekte ruimte - de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

Warmte-koudeopslag
Warmte-koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen. WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie.

Windmolen
Een windmolen is een door wind aangedreven krachtmachine die de druk van de wind op wieken, luchtschroef of windrad rechtstreeks omzet in mechanische energie.

Bijlage 2 Toelichting bepaling herbouwkosten voor wonen

1. Inleiding

2. Deze notitie licht de wijze toe waarop de opstalwaarde van woningen wordt bepaald conform de nieuwe herbouwkosten en berekeningswijze. Aan de hand van de opstalwaarden en de WOZ-waarden van woningen zijn de buurtstraatquotes (BSQ) voor de bestaande woningen berekend. De opstalwaarde van een woning is door de gemeente gelijkgesteld aan de herbouwkosten van een woning.

-
- In deze bijlage 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. Paragraaf 7 gaat in op de relatie tussen herbouwkosten en BSQ. Tot slot worden in paragraaf 8 de herbouwkosten verder verduidelijkt met enkele voorbeelden.
-
- De bijlage bevat overzichten van de hoogte van de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak voor verschillende woningtypen bij verschillende woninggrootte. Daarnaast zijn de toegepaste gemiddelde WOZ-gegevens ten behoeve van een aanvullende kwaliteitsopslag opgenomen.

3. Advies Grondwaardecommissie en toepassing

4. In 2015 heeft een commissie met onafhankelijke deskundigen, de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht aanbevelingen gedaan voor de bepaling van opbrengsten en kosten. Globaal samengevat is het advies van de Grondwaardecommissie 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 zijn de herbouwkosten. 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 eerdere advies van de grondwaardecommissie uit 2015 is zoveel mogelijk opgevolgd. Voor het bepalen van de opstalwaarde heeft de gemeente er wederom voor gekozen om de verouderingsfactor niet toe te passen. Door deze keuze is de opstalwaarde gelijkgesteld aan de herbouwkosten.

5. 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 berekenen 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 te houden. 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 de onderstaande uitgangspunten:
  - Hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies
  - Hedendaagse regelgeving houdt in dat voldaan wordt aan het hedendaagse bouwbesluit, inclusief brandweereisen en isolatie-eisen. Voor de bepaling van de herbouwkosten wordt uitgegaan van de peildatum van de WOZ-waarde. Onder "hedendaags" wordt daarmee ook het prijspeil van de bouwkosten op basis van de peildatum van de WOZ-waarde en de toen geldende regelgeving verstaan. 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 de meest voorkomende woningtypes die bekend zijn in de WOZ-data voor de gemeente Amsterdam en de meest voorkomende oppervlaktecategorieën, ook voor woningtypes die momenteel niet meer gebouwd worden of woningtypes die in een bepaalde oppervlaktecategorie niet meer gebouwd worden. De 22 woningreferenties waarvoor ramingen zijn uitgewerkt vertegenwoordigen ruim 95% van het WOZ-woningbestand van gemeente Amsterdam. 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 woningvoorraad komen de kleine woningen echter in alle types voor. De oppervlaktecategorieën en negen meetpunten waarop de herbouwkosten zijn uitgewerkt, zijn gebaseerd op het WOZ-woningbestand van gemeente Amsterdam. De meetpunten zijn per woningtype uitgewerkt. De meest voorkomende oppervlaktecategorieën zijn ondervangen middels meetpunten 1 en 8. Meetpunt 9 vertegenwoordigt de grootst gevonden woningoppervlakte in het WOZ-woningbestand.

-
- 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.

6.Opbouw herbouwkosten voor de bepaling BSQ
Voor een zo nauwkeurig mogelijke bepaling van de herbouwkosten voor het gemeentelijke woningbestand, is er per woningtype gekeken naar verschillende elementen waaruit de herbouwkosten zijn opgebouwd.

Op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 3 zijn de herbouwkosten te definiëren als de kosten om het object inclusief fundering te slopen en te herbouwen op basis van nieuwbouwkwaliteit, inclusief afwerkingen van het object en tuin of dakterras, uitgaande van regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

De herbouwkosten en de elementen waar deze uit zijn opgebouwd, zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau en geverifieerd door een tweede partij. 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 berekeningen hebben prijspeil 2021 omdat dit het geldende prijspeil is voor het beleidsjaar 2023 op basis van WOZ-data van 2021. Daarbij zijn verschillende meetpunten bepaald om voor deze referentietypen en de afzonderlijke elementen zo nauwkeurig mogelijk de kosten per m² te bepalen.

7. De herbouwkosten worden uitgedrukt per m² gebruiksoppervlak (GO), omdat ook de WOZ-data van deze meetaanduiding gebruik maakt. 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 kleine appartementen is deze verhouding vaak ongunstig ten opzichte van grote appartementen. Ook voor een klein appartement moet immers een lift en/of trappenhuis worden gebouwd. In de bestaande woningvoorraad komen nog wel kleine woningen voor, die in deze typologie of vorm niet meer zo gebouwd zouden worden. Vaak zijn het van origine grote woningen die later zijn gesplitst in 2 of meer woningen. Hierdoor zijn in het bestaande woningvoorraad vaak minder comfortabele woningen ontstaan, die niet meer zo gebouwd zouden mogen worden i.v.m. de strengere regels in het bouwbesluit, waaraan een nieuwbouwwoning moet voldoen. Om dit te ondervangen zijn de kleinste meetpunten een afgeleide van de twee daaropvolgende meetpunten, zodat hier een meer gemiddelde vormfactor ontstaat.

De herbouwkosten zijn opgebouwd uit de volgende elementen:
- A1: investeringskosten;
- A2: aanvullende afwerkingen;

- A3: tuin/ (dak)terras;
- A4: Locatie / bereikbaarheid;
- A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel;
- A5.2: Kwaliteitstoeslag WOZ-waarde;
- Correctie BENG;
- Correctie deelobjecten
-

Per woningtypologie zijn hiervan de uitkomsten per meetpunt te vinden in bijlage 1.

-
- A1: investeringskosten
- Dit betreffen de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van regelgeving en constructies. De sloop- en bouwkosten zijn de kosten (inclusief de fundering) die een aannemer in rekening brengt, waaronder arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen).
-
- 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 invloed van projectgrootte is direct verwerkt in de investeringskosten A1. Dit geldt voor zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. De woninggrootte is van invloed op de projectgrootte. Hierbij geldt op hoofdlijn dat kleinere woningen samenhangen met een grotere projectgrootte en grotere woningen met een kleinere projectgrootte.
- A2: aanvullende afwerkingen
- De herbouwkosten zijn gebaseerd op het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen.
- 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, afgewerkte binnenwanden en plafonds;
  - volledige (standaard)installaties;
  - sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
  - keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur
-
- 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. Per meetpunt is vastgesteld welke basiskwaliteit er gemiddeld te verwachten valt, waarbij wordt aangenomen dat een grotere woning doorgaans standaard al een hoger afwerkingsniveau heeft.
-
- Deze aanvullende afwerkingen voor bestaande woningen is meegenomen door middel van element A2.
-
- A3: afwerking tuin-/ dakterras
- Bestaande woningen kennen over het algemeen een tuininrichting of hebben een ingericht dakterras. Daarom is per woningtypologie gekeken in hoeverre er gemiddeld sprake is van een tuin of dakterras en is vervolgens per meetpunt een toeslag bepaald per m2 GO voor de aanleg van een

tuin of dakterras. Logischerwijs komt deze toeslag meer voor bij eengezinswoningen en is deze bij meergezinswoningen gemiddeld verwaarloosbaar aanwezig.

-
- A4: Locatie / bereikbaarheid
- Bouwen in het centrum is duurder dan aan de randen van de stad. Centrumlocaties zijn minder goed bereikbaar, de bouwlogistiek is complexer, er zijn meer veiligheidsmaatregelen t.b.v. de omgeving noodzakelijk, 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 is afgezet tegen de "groen-stedelijke gebieden" en varieert van -4% voor de "perifere gebieden", 7% voor "buiten centrum" en 19% voor de centrum locaties. Deze toeslag wordt gerekend over de investeringskosten onder A1. Bijlage 2 bevat de gehanteerde correctie per buurtcombinatie.
-
-
- A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel
- De hoogte van herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Aangezien woningtypologieën in principe door de gehele stad kunnen voorkomen, is de inschatting gemaakt dat deze in bepaalde gebieden standaard een hogere architectonische kwaliteit hebben. Denk hierbij aan hogere plafonds, houtsnijwerken en geknipte voegen die bijeen portiekwoning in het centrum wel is te verwachten en in Amsterdam Zuid-Oost niet of in mindere mate. Per woningtypologie, meetpunt en gebied is hiervoor een toeslag bepaald.
-
- A5.2: Kwaliteitstoeslag WOZ-waarde
- Duurdere woningen van hetzelfde type in dezelfde buurt hebben over het algemeen hogere herbouwkosten 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.
-
- 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. Middels een staffel is een kwaliteitstoeslag ten gevolge van de afwijking van de WOZ-waarde van de woning in een bepaalde oppervlakte categorie, ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde van dat type woning in de buurt te bepalen. Er geldt geen afslag bij een WOZ-waarde die lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde.
-
- Met het verschil tussen de WOZ-waarden wordt voor tot en met de eerste €1.000 verschil, een opslag gerekend ter hoogte van €573 per m². Vanaf €1.000 tot en met €2.000 verschil geldt een opslag van €286,50 per m²/1.000 en vanaf €2.000 verschil bedraagt de opslag €143,25 per m². Voorbeeld: De WOZ-waarde van een galerijwoning is 1.200 euro per m2 hoger dan de gemiddelde WOZ waarde van een galerijwoning van dezelfde woninggroottecategorie in de buurt. De positieve afwijking van 1.200 euro per m2, leidt voor een woning van 57m² GO tot een kwaliteitstoeslag van 35.927 euro. De berekening ziet er als volgt uit:

	Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in €					1.200	per m2 GO
	>	2.000		0,25	143,25	-	-
	≤	2.000	> 1000	0,50	286,5	200	3.266
	≤	1.000		1,00	573	1.000	32.661
						1.200	35.927
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit					630	
						35.927	

Onderstaande berekening dient ter verduidelijking bij een WOZ-waarde verschil van €1.200 per m² GO t.o.v. de gemiddelde WOZ-waarden bij 57m² GO:

➔ De totale opslag is dan €35.927 / 57m² GO = €630 per m² GO

Vereenvoudigd bij een kleiner WOZ-waarde verschil, bijvoorbeeld €400 per m² GO, bij 57m² GO geldt dan:

➔ De totale opslag is dan €13.064 / 57m² GO = €229 per m² GO

➔ De gehanteerde gemiddelde WOZ-waarden zijn opgenomen in bijlage 3.

➔

➔ <u>Correctie deelobjecten</u>

➔ 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
1500	Garageboxen geschakeld	€ 25.430	stuks
1510	Garage aangebouwd aan eengezinswoning	€ 33.109	stuks
1520	Garage aangebouwd dakconstructie	€ 44.043	stuks
1530	Garage aangebouwd plat dak	€ 33.109	stuks
1540	Vrijstaande garage	€ 36.681	stuks
1550	Vrijstaande garage dakconstructie	€ 48.252	stuks
1560	Vrijstaande garage plat dak	€ 36.681	stuks
1570	Inpandige garage	€ 45.780	stuks
1580	Onderpandige garage centrum	€ 55.825	stuks
1580	Onderpandige garage binnen ring	€ 50.225	stuks
1580	Onderpandige garage overig	€ 45.000	stuks
1590	Carport	€ 15.728	stuks
2140	Parkeerplaats op terrein	€ 1.375	stuks

Voorbeeldberekening herbouwkosten voor de bepaling BSQ

Voor een beter begrip van de uitkomsten wordt hieronder, aan de hand van een voorbeeldberekening, weergegeven hoe een herbouwkostenberekening is opgebouwd. Aangezien de WOZ-waarde is gebaseerd op het woonoppervlak of in technische termen het gebruikersoppervlak (GO), worden de herbouwkosten ook berekend op basis van het GO van de woning. De bedragen zijn inclusief BTW.

Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)					
	Woningtype			1987/1988	
	m² gebruiksoppervlak			57	
				8.743	
	WOZ-waarde			**498.351**	
	Buurtcombinatie			K25	KE (nieuwe codering)
	Stadsdeel			Nieuwe Pijp Zuid buiten centrum	
	WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk)			**7.543**	per type en grootte
				429.951	
	Verschil WOZ-waarde			68.400	
				1.200	per m2 GO
Recapitulatie					
	WOZ-waarde			498.351	
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)			245.188	
				253.163	
	grondqoute			50,8%	
Herbouwkosten					
A1	Investeringskosten			2.975	
				169.575	
A2	Aanvullende afwerkingen			150	
				8.550	
A3	Tuin en dakterras			-	-
				-	
A4	Locatie en bereikbaarheid			7%	
				11.870	
A5.1	Kwaliteitstoeslag stadsdeel			338	Zuid buiten centrum
				19.266	
	Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in €			1.200	per m2 GO
	> 2.000		0,25	143,25	- -
	≤ 2.000	> 1000	0,50	286,5	200 3.266
	≤ 1.000		1,00	573	1.000 32.661
					1.200 35.927
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit			630	
				35.927	
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)			245.188	incl. btw
				4.302	per m2 GO

Beneden- bovenwoning, 57m² Amsterdam Zuid
De WOZ-gegevens omvatten het gebruikersoppervlak, de WOZ-waarde en de locatie van het object. Deze gegevens hebben invloed op de hoogte van de herbouwkosten. Het effect ervan wordt in dit rekenvoorbeeld inzichtelijk gemaakt.

Het verschil tussen de WOZ van het object en het gemiddelde per objecttype en grootteklasse wordt bepaald.

Door de herbouwkosten van de WOZ-waarde af te trekken krijgt men de grondwaarde. De grondquote is het percentage van de grondwaarde t.o.v. van de WOZ.

A1: De investeringskosten zijn per m2 GO voor alle afzonderlijke referenties voor diverse groottes bepaald.

A2: Afwerkingen om een casco woning "woonklaar" te krijgen, zoals: stucwerk, verf en vloerafwerking.

A3: Er wordt rekening gehouden met een gemiddelde afwerking van tuin en dakterras, waarbij wordt gekeken in hoeverre dit gemiddeld van toepassing is.

A4: Afhankelijk van de locatie geldt er een opslag op de investeringskosten in verband met gemiddeld lastigere bouwprocessen en hogere kosten, naarmate een woning dichter bij het centrum ligt.

A5.1: Een bepaald woningtype kan in principe overal in de stad voorkomen, maar men verondersteld dat de esthetische eisen aan een nieuwbouwwoning dichter bij het centrum strenger zijn waarvoor een opslag geldt.

A5.2: Op basis van de afwijking van de WOZ-waarde ten

opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in een wijk voor het specifieke woningtype wordt een gestaffelde opslag bepaald.
De onderdelen A1 t/m A5.2 opgeteld bepalen de herbouwkosten voor de referentie, op basis van de locatie en WOZ-gegevens.

8. Differentiatie herbouwkosten

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

10.

Door te differentiëren naar woningtypes en woninggroottes zijn de herbouwkosten bepaald voor 90% van alle woningen in de gemeente Amsterdam.[11] 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 de gehanteerde meetpunten zijn in bijlage 1 opgenomen. Hieronder worden de woningtype en oppervlakte categorieën verder toegelicht.

11.

12. 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, historische benedenwoning, historische bovenwoning, karakteristiek historische benedenwoning en karakteristiek historische bovenwoning.

  Voor eengezinswoningen zijn twee-onder-één-kap woningen, repeterende tussenwoningen, niet-repeterende tussenwoningen, kop-, eind en hoekwoningen, kwadrantwoningen, grachtenpand, vrijstaande woning en drive-in woningen en de woonboot als referentie toegepast.
-
- **Meetpunten**
- De herbouwkosten van een kleine woning is in verhouding hoger per m² gebruiksoppervlak dan een grote woning. In de herbouwkostenberekening is daarom uitgegaan van verschillende meetpunten die variëren van 25m2 GO voor bepaalde woningtypes tot oppervlakten van meer dan

[11] Percentage berekend exclusief aandeel woningcorporatiewoningbezit.

1.000m2 GO[12]. Per woningtype zijn er zodoende 8 of 9 meetpunten bepaald. Tussen de meetpunten wordt er geïnterpoleerd. Daarmee is het mogelijk om voor elk gebruiksoppervlak specifieke herbouwkosten per m² te hanteren.

Voorbeeld: bij een beneden- bovenwoning (SOC 1987 / 1988) van 100m² groot, liggen de kosten voor onderdeel A1 tussen meetpunt 3 (89m² GO bij €2.753) en meetpunt 4 (121m² GO €2.531) in. Om de waarde dat behoort bij 100 m2 te kunnen bepalen, wordt de methode van interpolatie toegepast middels de volgende formule:

Als ingevuld voorbeeld:

13. 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 sluit vaak niet aan op de werkelijke herbouwkosten. Globale waardebepalingen zijn in essentie vaak gericht op het voorkomen / garantie tegen een 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 woningtypen hanteert, heeft de gemeente voor tweeëntwintig woningtypen, gecombineerd tot 16 referentietypen, de kosten bepaald. Daarnaast gaat de

[12] Van toepassing bij referentietypen waarbij dit voorkomt in de WOZ-administratie

Herbouwwaardemeter uit van 6 woningtypen, waarin op basis van de inhoud van de woning de herbouwwaarde wordt bepaald. 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.

14. Herbouwkosten en de buurtstraatquote

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 één-op-één 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.

15. Indexatie herbouwkosten

16.

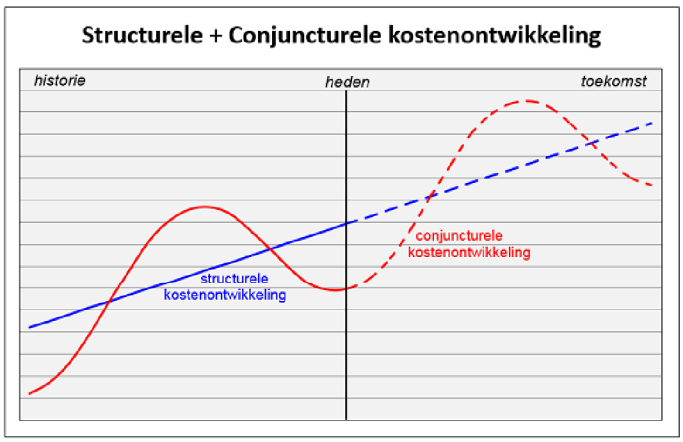
17. De herijking van de herbouwkosten ten behoeve van de BSQ is uitgevoerd op prijspeil 1-1-2021 en sluit aan de prijspeil van de WOZ-waarden belastingjaar 2022. In de ramingen is uitgegaan van de verhoogde energetische woningbouweisen (BENG-normen) die wettelijk gelden per 1-1-2021.

18.

Voor de (toekomstige) indexering van de herbouwkosten maakt de Gemeente gebruik van de indexcijfers van Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). Deze indexering bestaat uit een structurele component (1-1-2021 = 100) en uit een conjuncturele component.

De structurele kostenontwikkelingen zijn de autonome prijsontwikkelingen van de productiekosten bij een onveranderde vraag. Dit is, met andere woorden, de ontwikkeling van de kostprijs van de bouw. Denk hierbij aan de kosten voor de inkoop van bouwmaterialen en arbeidsloon. Bij structurele kostenontwikkelingen wordt *geen* rekening gehouden met veranderende marktomstandigheden, wijzigingen in wet- en regelgeving, de ontwikkeling van productiviteit en wijzigingen in de algemene condities.

De conjuncturele kostenontwikkeling is een algemene prijsontwikkeling die wordt veroorzaakt door een verschuiving van de vraag bij een onveranderd aanbod. Bijvoorbeeld bij een stijgende vraag en een (op korte termijn) gelijkblijvend aanbod, zullen de kosten stijgen. Deze kostenontwikkeling heeft dus betrekking op de aanbestedingsmarkt. Dit wordt uitgedrukt in de marktindicator (%) en beweegt zich om de structurele kostenontwikkeling heen en kan derhalve positief en negatief zijn. Ter illustratie is onderstaande grafiek opgenomen met een voorbeeld van hoe de ontwikkeling van de structurele en de conjuncturele kostenontwikkeling er uit kan zien.



De totale index (structureel + conjunctureel) op een bepaald prijspeil wordt verkregen door de structurele index (totale aanneemsom incl. btw) te vermeerderen met de marktindicator van het betreffende prijspeil. De Gemeente gaat enkel uit van vastgestelde cijfers, ook met betrekking tot de kostenontwikkeling. Aangezien de marktindicator doorgaans met een vertraging van 1 à 2 kwartalen wordt vastgesteld, zal bij het eerst volgende beleidsjaar de meest recent vastgestelde marktindicator worden gehanteerd.

De indexering van de herbouwkosten in de volgende jaren volgt uit de volgende formule:

Er wordt in de structurele index onderscheid gemaakt tussen de kostenontwikkeling voor eengezins- en meergezinswoningen. Voor eengezinswoningen (EGW) wordt gebruik gemaakt van de BDB index van eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen (MGW) wordt de gemiddelde index van galerij- en portiekwoningen gehanteerd. De conjuncturele kostenontwikkeling is uniform voor de EGW en MGW.

De herbouwkosten zijn opgesteld op prijspeil 1-1-2021 en dienen voor ten behoeve van het beleidsjaar 2023 op basis van de WOZ-data met waardepeildatum 2021 derhalve niet geïndexeerd te worden. Voor de opvolgende jaren zal de indexatie van de herbouwkosten op bovenstaande wijze plaatsvinden, met inachtneming van de marktindicator Q1 2021 van 2,7% en de structurele-index 1-1-2021=100 voor EGW en MGW.

Bijlage 1: Factsheets per woningtype

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1981 / 1982)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
A1	Investeringskosten			4.671	3.803	2.935	2.647	2.380	2.270	2.228	2.144	1.540
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			217	197	177	199	267	416	580	579	520
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	502	338	251	240	200	192	177	171	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten centrum	409	275	204	195	163	157	144	139	91
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	203	136	101	97	81	78	71	69	45
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	73	49	36	35	29	28	26	25	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten centrum	502	338	251	240	200	192	177	171	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	249	167	124	119	99	95	88	85	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten centrum	292	196	146	140	117	112	103	99	65
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	145	97	72	69	58	56	51	49	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	102	68	51	49	41	39	36	35	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1987 / 1988)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.040
A1	Investeringskosten			4.573	3.663	2.753	2.531	2.247	2.145	2.115	2.036	1.584
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			206	188	170	190	256	399	472	556	530
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	450	293	201	197	164	158	146	141	107
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	366	239	164	160	133	129	119	115	87
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	181	118	81	79	66	64	59	57	43
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	65	43	29	29	24	23	21	21	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	450	293	201	197	164	158	146	141	107
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	223	145	100	98	81	79	72	70	53
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	262	171	117	115	95	92	85	82	62
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	130	85	58	57	47	46	42	41	31
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	91	59	41	40	33	32	30	29	22
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1187 / 1188)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.038
A1	Investeringskosten			3.452	2.635	2.218	2.048	1.836	1.767	1.753	1.683	1.352
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			209	190	171	192	258	402	475	557	553
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	233	155	120	126	105	105	98	96	80
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	190	127	97	103	86	86	80	78	65
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	94	63	48	51	43	42	39	39	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	34	23	17	18	15	15	14	14	12
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	233	155	120	126	105	105	98	96	80
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	116	77	59	63	52	52	49	48	40
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	136	90	70	73	61	61	57	56	46
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	67	45	34	36	30	30	28	28	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	47	32	24	26	21	21	20	20	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Corridor (SOC code 1188 / 1189)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	602
A1	Investeringskosten			3.597	3.470	3.343	2.860	2.539	2.336	2.337	2.211	2.052
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			144	142	140	162	234	349	427	537	528
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	120	114	126	103	94	86	86	83	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	59	56	62	51	46	42	43	41	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	21	20	22	18	17	15	15	15	14
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	73	69	77	63	57	52	53	50	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	86	81	90	74	67	61	62	59	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	43	40	45	37	33	30	31	29	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	30	28	31	26	23	21	22	21	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Drive-in (SOC code 1138)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	100	125	150	175	200	225	250	316
A1	Investeringskosten			2.715	2.433	2.151	1.938	1.826	1.814	1.783	1.699	1.606
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			142	158	174	217	341	419	410	495	444
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	113	89	75	71	67	63	60	57	52
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	103	95	89	89	87	87	87	85	83
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	93	91	89	87	87	83	81	77	75
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	93	91	89	87	87	83	81	77	75
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	133	115	103	95	93	91	87	81	77
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	93	89	89	87	85	85	85	85	83
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	129	11	99	93	87	83	79	75	73
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	89	85	83	79	77	73	71	67	65
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	79	75	73	73	71	71	69	67	67
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	79	75	73	73	71	71	69	67	67
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	148	152	138	117	107	106	100	98	92
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	121	124	112	95	87	86	81	80	75
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	60	61	56	47	43	43	40	40	37
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	22	22	20	17	16	15	15	14	13
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	148	152	138	117	107	106	100	98	92
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	73	75	68	58	53	53	50	49	46
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	86	88	80	68	62	62	58	57	53
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	43	44	40	34	31	31	29	28	27
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	30	31	28	24	22	22	20	20	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Flat algemeen gemengd (SOC code 1185)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	390
A1	Investeringskosten			3.647	3.289	2.931	2.826	2.654	2.546	2.571	2.505	2.435
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	162	234	347	424	531	593
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	190	178	168	166	164	162	160	159	157
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	154	145	137	135	133	131	130	130	128
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	77	72	68	67	66	65	65	64	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	26	24	24	24	24	23	23	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	190	178	168	166	164	162	160	159	157
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	94	88	83	82	81	80	79	79	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	110	104	98	96	95	94	93	93	91
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	55	51	48	48	47	47	46	46	45
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	38	36	34	34	33	33	32	32	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Galerijflat (SOC code 1181)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	583
A1	Investeringskosten			4.037	3.380	2.723	2.524	2.315	2.165	2.237	2.159	2.069
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	163	234	348	426	535	539
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	192	189	142	144	137	128	138	136	134
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	156	154	116	117	112	104	113	110	109
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	77	76	57	58	55	52	56	55	54
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	27	21	21	20	19	20	20	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	192	189	142	144	137	128	138	136	134
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	95	94	71	71	68	64	69	67	66
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	112	110	83	84	80	75	80	79	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	55	55	41	41	40	37	40	39	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	39	38	29	29	28	26	28	28	27
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Grachtenpanden (SOC code 1405 / 1431)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	1.720
A1	Investeringskosten			3.602	3.369	3.136	2.883	2.638	2.435	2.328	2.187	1.769
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			157	186	215	265	414	485	578	559	495
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	98	70	66	62	58	54	52	46
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	76
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	131	114	94	92	90	84	80	76	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	127	110	92	86	82	76	74	72	66
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	72
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	58
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	58
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	400	304	299	268	234	213	211	189	147
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	326	247	243	218	192	174	171	154	119
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	161	123	121	108	95	86	85	76	59
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	58	44	44	439	34	31	31	28	21
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	400	304	299	268	235	213	211	189	147
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	198	151	148	133	117	106	104	94	73
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	233	177	174	156	137	124	123	110	85
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	115	88	86	77	68	62	61	55	42
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	81	62	61	54	48	43	43	38	30
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Hoekwoning en eindwoning (SOC code 1141 / 1161			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	519
A1	Investeringskosten			3.641	3.236	2.831	2.426	2.188	2.066	2.096	1.993	1.751
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			146	163	180	167	243	383	390	573	558
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	149	123	101	79	69	65	60	56	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	145	109	99	91	89	87	85	85	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	163	139	123	105	93	91	87	80	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	159	135	119	101	89	85	78	74	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	115	107	101	95	91	89	85	80	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	105	81	77	75	73	71	68	68	62
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	105	81	77	75	73	71	68	68	62
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	302	182	186	159	141	128	138	129	110
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	246	148	152	129	115	104	113	105	90
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	122	73	75	64	57	52	56	52	44
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	44	26	27	23	20	19	20	19	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	302	182	186	159	141	128	138	129	110
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	150	90	92	79	70	63	69	64	55
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	176	106	109	93	82	74	81	75	64
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	87	52	54	46	41	37	40	37	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	61	37	38	32	29	26	28	26	22
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Kwadrantwoning (SOC code 1137)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	380
A1	Investeringskosten			2.887	2.646	2.405	2.223	2.162	2.040	1.965	1.933	1.850
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			137	170	203	256	391	464	558	543	509
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	66	62	58	54	52	50
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	132	114	94	92	90	84	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	128	110	92	86	82	76	74	72	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	64
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	64
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	216	177	177	159	150	137	130	124	122
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	175	144	144	130	122	111	105	101	99
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	87	71	71	64	61	55	52	50	49
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	31	26	26	23	22	20	19	18	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	216	177	177	159	150	137	130	124	122
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	107	88	88	79	74	68	64	61	60
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	125	103	103	93	87	80	75	72	71
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	62	51	51	46	43	39	37	36	35
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	44	36	36	32	30	28	26	25	25
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Portiek (SOC code 1184)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	681
A1	Investeringskosten			3.952	3.618	3.284	2.950	2.637	2.452	2.516	2.411	2.028
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	162	234	348	426	538	513
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	246	235	173	170	162	149	160	155	127
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	200	191	141	139	132	121	130	126	104
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	99	95	70	69	65	60	64	63	51
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	36	34	25	25	24	22	23	23	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	246	235	173	170	162	149	160	155	127
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	122	116	86	84	80	74	79	77	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	143	137	101	99	94	87	93	90	74
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	71	68	50	49	47	43	46	45	37
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	50	48	35	35	33	30	32	32	26
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Studenten-/bejaardenwoning (SOC code 1384 / 1386)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8
GO	Gebruiksoppervlak			25	36	46	57	68	79	89	100
A1	Investeringskosten			3.736	3.145	3.144	2.809	2.579	2.394	2.295	2.175
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			146	152	152	162	160	155	159	159
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	195	157	178	161	147	141	128	123
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	159	128	145	131	120	115	104	100
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	79	64	72	65	59	57	52	50
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	23	26	23	21	21	19	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	195	157	178	161	147	141	128	123
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	97	78	88	80	73	70	64	61
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	113	92	103	94	86	82	75	71
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	56	45	51	46	43	41	37	35
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	40	32	36	33	30	29	26	25
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573

	Tussenwoning (SOC code 1131)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	64	104	143	182	221	261	300	1.400
A1	Investeringskosten			3.533	2.850	2.149	1.839	1.743	1.733	1.623	1.571	1.346
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			219	197	174	191	345	419	479	541	517
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	150	117	89	71	67	61	57	53	46
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	146	107	95	89	87	87	85	83	76
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	164	134	116	96	93	87	81	77	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	160	130	112	94	87	79	75	73	66
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	115	105	99	94	91	85	81	79	72
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	105	79	75	73	71	69	67	67	58
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	105	79	75	73	71	69	67	67	58
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	186	136	103	85	76	82	73	70	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	151	111	84	69	62	66	59	57	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	75	55	41	34	31	33	29	28	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	27	20	15	12	11	12	11	10	7
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	186	136	103	85	76	82	73	70	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	92	67	51	42	38	40	36	35	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	108	79	60	49	44	48	42	41	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	54	39	30	24	22	24	21	20	14
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	38	28	21	17	15	17	15	14	10
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Twee onder een kapwoning (SOC code 1121)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	724
A1	Investeringskosten			3.335	2.986	2.637	2.434	2.332	2.354	2.235	2.153	1.785
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			219	197	174	191	345	419	479	541	517
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	60	62	58	54	52	40
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	78
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	132	114	94	92	90	84	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	128	110	92	86	82	76	74	72	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	74
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	60
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	60
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	278	230	201	181	166	188	176	167	126
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	226	187	164	147	135	153	144	136	103
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	112	93	81	73	67	76	71	67	51
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	40	34	29	26	24	27	26	24	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	278	230	201	181	166	188	176	167	126
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	138	114	100	90	82	93	87	83	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	162	134	117	105	97	110	103	97	73
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	80	66	58	52	48	54	51	48	36
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	56	47	41	37	34	38	36	34	26
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Vrijstaande woning (SOC code 1411)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			50	86	121	157	193	229	264	300	539
A1	Investeringskosten			4.687	4.200	3.727	3.331	3.014	2.903	2.735	2.663	2.273
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			150	163	176	252	381	436	522	502	527
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	128	100	78	68	64	60	54	52	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	112	98	90	88	86	84	84	82	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	98	90	88	86	84	80	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	98	90	88	86	84	80	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	146	122	104	92	90	86	80	76	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	98	90	86	86	84	84	82	82	78
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	142	118	100	88	84	78	74	72	62
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	108	100	94	90	88	84	80	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	82	76	74	72	70	68	68	66	62
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	82	76	74	72	70	68	68	66	62
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	493	360	370	321	286	262	244	227	192
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	402	293	301	262	233	213	199	185	156
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	199	145	149	130	116	106	99	92	77
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	72	52	54	47	42	38	36	33	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	493	360	370	321	186	262	244	227	192
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	245	179	183	159	142	130	121	112	95
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	287	210	215	187	167	152	142	132	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	142	104	107	93	83	76	70	65	55
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	100	73	75	65	58	53	50	46	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Woonboten (SOC code 1495 / 1595)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8
GO	Gebruiksoppervlak			50	86	121	157	193	229	264	300
A1	Investeringskosten			4.220	3.823	3.437	3.099	2.843	2.721	2.595	2.475
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			144	158	172	245	368	423	507	487
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	124	97	76	66	62	58	52	50
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	109	95	87	85	83	81	81	79
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	95	87	85	83	81	78	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	95	87	85	83	81	78	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	142	118	101	89	87	83	78	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	95	87	83	83	81	81	79	79
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	138	115	97	85	81	76	72	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	105	97	91	87	85	81	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	80	74	72	70	68	66	66	64
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	80	74	72	70	68	66	66	64
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	384	294	301	264	241	218	206	194
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	313	239	245	215	196	177	168	158
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	155	119	122	107	97	88	83	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	56	43	44	38	35	32	30	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	384	294	301	264	241	218	2016	194
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	190	146	149	131	119	108	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	224	171	175	154	140	127	120	113
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	111	85	87	76	69	63	59	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	78	60	61	54	49	44	42	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573

Bijlage 2 Gebiedsindelingscategorieën

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
A	Centrum	AE	Burgwallen-Oude Zijde	Centrum stedelijk
A	Centrum	AD	Burgwallen-Nieuwe Zijde	Centrum stedelijk
A	Centrum	AC	Grachtengordel-West	Centrum stedelijk
A	Centrum	AG	Grachtengordel-Zuid	Centrum stedelijk
A	Centrum	AF	Nieuwmarkt/Lastage	Centrum stedelijk
A	Centrum	AA	Haarlemmerbuurt	Centrum stedelijk
A	Centrum	AB	Jordaan	Centrum stedelijk
A	Centrum	AH	De Weteringschans	Centrum stedelijk
A	Centrum	AJ	Weesperbuurt/Plantage	Centrum stedelijk
A	Centrum	AK	Oostelijke Eilanden/Kadijken	Centrum stedelijk
B	Westpoort	BA	Havens-West	Perifeer
E	West	EC	Houthavens	Buiten centrum
E	West	EB	Spaarndammerbuurt/Zeeheldenbuurt	Buiten centrum
E	West	EH	Staatsliedenbuurt	Buiten centrum
E	West	EG	Centrale Markt	Buiten centrum
E	West	EJ	Frederik Hendrikbuurt	Buiten centrum
E	West	EQ	De Costabuurt	Buiten centrum
E	West	EP	Bellamybuurt	Buiten centrum
E	West	ES	Van Lennepbuurt	Buiten centrum
E	West	EU	Helmersbuurt	Buiten centrum
E	West	ET	Overtoomse Sluis	Buiten centrum
E	West	EV	Vondelparkbuurt	Buiten centrum
E	West	EA	Sloterdijk-West	Groen stedelijk
E	West	EE	Landlust	Groen stedelijk
E	West	EF	Erasmuspark	Groen stedelijk
E	West	ED	De Kolenkit	Groen stedelijk
E	West	EL	Geuzenbuurt	Groen stedelijk
E	West	EK	Van Galenbuurt	Groen stedelijk
E	West	EM	Hoofdweg e.o.	Buiten centrum
E	West	ER	Westindische Buurt	Buiten centrum
E	West	EN	Chassébuurt	Buiten centrum

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
F	Nieuw-West	FA	Sloterdijk Nieuw-West	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FD	Slotermeer-Noordoost	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FE	Slotermeer-Zuidoost	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FB	Geuzenveld	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	-	-	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FF	Lutkemeer/Ookmeer	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FK	Osdorp-Oost	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FJ	Osdorp-Midden	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FH	De Punt	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FG	De Aker	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FL	Slotervaart-Noord	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FM	Overtoomse Veld	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FP	Westlandgracht	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FQ	Sloten/Nieuw-Sloten	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FN	Slotervaart-Zuid	Groen stedelijk
K	Zuid	KP	Zuidas	Buiten centrum
K	Zuid	KE	Oude Pijp	Buiten centrum
K	Zuid	KF	Nieuwe Pijp	Buiten centrum
K	Zuid	KG	Zuid Pijp	Buiten centrum
K	Zuid	KA	Hoofddorppleinbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KB	Schinkelbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KC	Willemspark	Buiten centrum
K	Zuid	KD	Museumkwartier	Buiten centrum
K	Zuid	KH	Stadionbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KJ	Apollobuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KK	Scheldebuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KL	IJselbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KM	Rijnbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KN	Prinses Irenebuurt e.o.	Buiten centrum
K	Zuid	KQ	Buitenveldert-West	Groen stedelijk
K	Zuid	KR	Buitenveldert-Oost	Groen stedelijk

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
M	Oost	MB	Weesperzijde	Buiten centrum
M	Oost	MC	Oosterparkbuurt	Buiten centrum
M	Oost	ME	Dapperbuurt	Buiten centrum
M	Oost	MD	Transvaalbuurt	Buiten centrum
M	Oost	MF	Indische Buurt-West	Buiten centrum
M	Oost	MG	Indische Buurt-Oost	Buiten centrum
M	Oost	MA	Oostelijk Havengebied	Buiten centrum
M	Oost	MH	Zeeburgereiland/Bovendiep	Groen stedelijk
M	Oost	MJ	Uburg-West	Groen stedelijk
M	Oost	MK	Uburg-Oost	Groen stedelijk
M	Oost	ML	Uburg-Zuid	Groen stedelijk
M	Oost	MM	Frankendael	Buiten centrum
M	Oost	MN	Middenmeer	Buiten centrum
M	Oost	MP	Betondorp	Groen stedelijk
M	Oost	MQ	Omval/Overamstel	Groen stedelijk
N	Noord	NK	Volewijck	Groen stedelijk
N	Noord	NL	Uplein/Vogelbuurt	Groen stedelijk
N	Noord	NN	Tuindorp Nieuwendam	Groen stedelijk
N	Noord	NM	Tuindorp Buiksloot	Groen stedelijk
N	Noord	NF	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	Groen stedelijk
N	Noord	NC	Tuindorp Oostzaan	Groen stedelijk
N	Noord	NA	Oostzanerwerf	Groen stedelijk
N	Noord	ND	Kadoelen	Groen stedelijk
N	Noord	NJ	Waterlandpleinbuurt	Groen stedelijk
N	Noord	NH	Buikslotermeer	Groen stedelijk
N	Noord	NE	Banne Buiksloot	Groen stedelijk
N	Noord	NB	Noordelijke IJ-oevers-West	Groen stedelijk
N	Noord	NP	Noordelijke IJ-oevers-Oost	Groen stedelijk
N	Noord	NQ	Waterland	Groen stedelijk
N	Noord	NG	Elzenhagen	Groen stedelijk

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
T	Zuidoost	TA	Amstel III/Bullewijk	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TB	Venserpolder	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TE	Ganzenhoef e.o.	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TK	Nellestein	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TJ	Holendrecht	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TM	Gein	Groen stedelijk
T	Zuidoost	SA	Driemond	Groen stedelijk
T	Zuidoost	FC	Slotermeer-West	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TC	Amsterdamse Poort e.o	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TD	H-buurt	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TF	Geerdinkhof/Kantersho	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TG	Bijlmermuseum	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TH	K-buurt	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TL	Reigersbos	Groen stedelijk
S	Weesp	SB	Bloemendalerpolder	n.v.t.
S	Weesp	SC	Weesp-Noordwest	n.v.t.
S	Weesp	SD	Weesp Binnenstad/Zuid	n.v.t.
S	Weesp	SE	Aetsveld/Oostelijke Vec	n.v.t.
B	Westpoort	BB	Coenhaven/Minervahav	Buiten centrum

Bijlage 3: Gemiddelde WOZ-waarde per woningtype gedifferentieerd naar buurt en grootteklasse

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
AA		6.075	6.198	5.689	6.545				6.864			7.158	4.674	6.662		10.458
AA	1. <40	8.512	8.281	8.167	8.470							7.296	7.214			8.727
AA	2. 40-60	7.752	7.423	6.921	7.294				8.812			6.747	5.219	9.467	9.735	
AA	3. 60-80	7.539	7.122	6.362	7.211				7.664			7.148	5.187			
AA	4. 80-120	7.116	7.212	6.172	6.924				7.668			7.153	4.708	7.250		
AA	5. 120-200	6.894	6.845	6.451	6.852	7.949			7.348			7.409	5.006	7.410	6.091	
AA	6. >200	5.920	6.880									7.470				
AB	1. <40	8.655	8.096	8.140	9.625				10.847				5.794			
AB	2. 40-60	8.023	7.712	7.495	7.252				9.278			4.986	5.384			
AB	3. 60-80	7.464	7.354	6.964	6.622				8.700			6.067	5.709	8.298		
AB	4. 80-120	7.253	7.258	6.835	6.808				8.081			7.712	5.500	8.030		
AB	5. 120-200	6.954	6.963	7.061	6.761				7.593			7.615	4.886	7.545		
AB	6. >200	6.945		11.395					7.488							
AC	1. <40	8.914	9.564	8.925	10.447								6.365	7.632		
AC	2. 40-60	8.462	8.433	7.954	7.234				11.173				6.155	10.626		
AC	3. 60-80	8.232	8.203	7.853	7.497				10.091				6.075	9.038		
AC	4. 80-120	6.915	7.915	7.937	7.508				9.208				5.611			
AC	5. 120-200	7.550	7.526	7.875	6.925				8.776				4.914	8.993		
AC	6. >200	7.198	7.305						10.085					10.130		
AD	1. <40	7.945	8.096	7.099					9.174							
AD	2. 40-60	7.251	8.809	6.535	7.877			7.615	8.511			6.837	5.435	8.700		
AD	3. 60-80	6.940	6.932	6.653	7.104			7.265	7.137			6.584				
AD	4. 80-120	6.559	6.548	6.559	5.695			7.016	7.610			6.169				
AD	5. 120-200	6.404	6.324	6.229	5.133			6.171	6.531			6.529				
AE	1. <40	7.710	7.521	7.192								5.923				
AE	2. 40-60	7.058	6.961	6.757	6.497				7.586			5.559	4.042			
AE	3. 60-80	6.531	6.449	6.118	6.437			6.333	7.199			5.109	3.797			
AE	4. 80-120	6.224	6.220	5.929	6.729			5.938	7.177					6.740		
AE	5. 120-200	5.815	5.982	5.741	13.988				6.593							
AE	6. >200		5.370						5.750							
AF	1. <40	7.407	8.132	7.170	6.528				11.130			7.543	6.436			
AF	2. 40-60	7.372	7.354	6.621	5.700			7.092	8.908	7.345		6.639	4.978	7.259		
AF	3. 60-80	7.028	7.032	6.426	6.581			6.501	9.453			6.434	4.906	7.508		
AF	4. 80-120	6.681	6.846	6.444	6.460			6.594	7.887			7.101	4.831	7.429		
AF	5. 120-200	6.405	6.524	6.164	6.729	8.138		6.629	7.307	7.419			4.800	7.096		
AF	6. >200			5.675												
AG	1. <40	8.794	9.098	8.226					13.684							
AG	2. 40-60	8.232	8.467	7.710					11.853							14.769
AG	3. 60-80	7.964	8.238	7.444					9.955							
AG	4. 80-120	7.688	7.957	7.247					9.770							
AG	5. 120-200	7.690	7.763	7.048		10.096			9.492	10.112				9.107		
AG	6. >200	6.476	7.040						9.220							
AH	1. <40	7.777	8.438	8.074	9.972								6.501			
AH	2. 40-60	8.192	7.867	7.632	7.523				12.840				5.745			
AH	3. 60-80	7.851	7.434	7.329	6.219			7.088	9.891					14.947		
AH	4. 80-120	7.283	7.170	7.384	8.326			6.945	9.996			6.578	5.794	9.513		
AH	5. 120-200	7.235	7.089	7.263	7.940			6.348	9.160				5.218	9.843		
AH	6. >200	7.060	6.435						9.128							

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
AJ	1. <40	8.348	8.306	6.806	7.720							7.608	6.251			
AJ	2. 40-60	7.572	7.897	7.691	7.065							7.293	6.135			
AJ	3. 60-80	7.311	7.473	7.145	6.486				9.251			6.988	5.755			
AJ	4. 80-120	7.144	7.314	7.026	6.686				8.085	7.343		6.977		7.408		9.079
AJ	5. 120-200	6.573	6.901	6.574	6.732				7.004			6.591		7.049		
AJ	6. >200		6.620										5.420			
AK	1. <40	7.457	7.120	6.855	6.020		6.910	5.128				7.554				
AK	2. 40-60	7.231	6.879	6.410	6.817		6.078	5.581	9.125			6.605	5.167			
AK	3. 60-80	6.597	6.549	6.044	6.632		5.523	5.835	7.181	7.481		6.035	4.930	7.403	8.393	7.045
AK	4. 80-120	6.206	6.337	5.821	6.156		5.117	4.969	7.165			5.547	4.562	7.391	11.427	
AK	5. 120-200	6.039	6.038	5.485	5.640		4.629		5.799	7.992		6.134	3.786	7.603		10.909
BA	2. 40-60															11.088
BA	3. 60-80									11.155				10.028		6.795
BA	4. 80-120			4.189						3.395				2.916		
BB	3. 60-80			7.377												
BB	4. 80-120															3.107
EA	1. <40				6.704									7.468		
EA	2. 40-60			6.655	6.346									7.038		
EA	3. 60-80				6.111					6.613				6.512		
EA	4. 80-120			5.331	5.704				6.510	7.115				7.118		7.997
EA	5. 120-200				5.154				8.362					6.188		
EB	1. <40			7.204	7.405			6.631				6.801				
EB	2. 40-60		7.212	7.933	6.454		5.236					6.115	4.241			
EB	3. 60-80		6.768	6.255	5.770		6.266	6.148				5.779				
EB	4. 80-120		6.721	5.879	6.839		6.163	5.994	7.732			5.406			6.829	
EB	5. 120-200		5.875	5.925	7.510			6.398	6.943			5.634		6.969		
EC	1. <40	7.816		8.444	8.052					11.528						
EC	2. 40-60			7.976	7.115		8.125	7.164								
EC	3. 60-80			7.309	7.265		8.142	6.816				7.239				
EC	4. 80-120			7.148	7.148		7.430	6.352				7.006				
EC	5. 120-200			6.391	6.680		6.922	5.992	7.600	7.474		6.723		6.806		
EC	6. >200									7.029						
ED	1. <40			6.372	6.186		6.531						5.774	8.231		
ED	2. 40-60			5.718	6.185		6.289			7.500		5.486	4.314			
ED	3. 60-80			5.220	5.574		5.149			6.789		5.026	3.935	6.932	9.677	
ED	4. 80-120			4.905	4.953		4.847	4.678		5.182		4.608		5.373	6.713	
ED	5. 120-200			4.569	4.717		4.540	4.496		6.321		4.522		5.622		8.289
EE	1. <40		6.913	7.186									4.805	7.865		
EE	2. 40-60			6.373				6.609				5.738	4.526			
EE	3. 60-80		4.786	5.889			5.559	6.301				5.128	4.348			
EE	4. 80-120			5.709	5.625		5.546	6.284		7.551		4.928		6.378		
EE	5. 120-200			5.438			5.052	5.914	6.101	6.627		4.415		6.496		
EF	1. <40			7.301	5.750											
EF	2. 40-60			6.326	5.350			6.961				5.354				
EF	3. 60-80			5.972	5.316			5.562				5.360				
EF	4. 80-120			5.716	5.451			5.468				5.022				
EF	5. 120-200			5.519	4.997							4.663				
EG	1. <40				7.242							7.081				
EG	2. 40-60			6.325	6.532							6.357				
EG	3. 60-80			6.761	6.148			6.190				6.096				
EG	4. 80-120			6.616	5.768							6.090			11.833	
EG	5. 120-200			5.134	5.318							5.882				

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
EH	1. <40		7.752	7.773	6.875							6.650				
EH	2. 40-60		7.839	7.183	5.775		5.700	6.966				6.425	4.119			
EH	3. 60-80	6.862	7.248	6.801	5.958		5.794	6.405				6.056	3.955			
EH	4. 80-120	6.713	7.213	6.465	5.911		6.291	5.982		7.694		5.831	4.216	7.663		
EH	5. 120-200		5.835	6.272	5.710		6.463	6.016		7.936		5.584				
EJ	1. <40		8.019	7.660	6.108							6.704	6.541			
EJ	2. 40-60		7.942	7.243	7.011			6.181				6.596	6.042			
EJ	3. 60-80		7.307	6.899	6.293		7.135	6.012				6.280	5.393			
EJ	4. 80-120		8.829	6.651	6.838		6.848	6.544				6.186	5.112			
EJ	5. 120-200			6.267	6.455		6.613					6.865		6.550		
EJ	6. >200											6.140				
EK	1. <40			7.484												
EK	2. 40-60			6.428								5.872				
EK	3. 60-80			6.348								5.773	4.641			
EK	4. 80-120			5.946								5.238				
EK	5. 120-200			5.614								4.908				
EL	1. <40			7.286				7.971					6.400			
EL	2. 40-60			6.829									5.792			
EL	3. 60-80			6.476												
EL	4. 80-120		7.516	6.268			6.143	5.989				6.375				
EL	5. 120-200		6.257	5.831			5.879									
EM	1. <40			7.088	8.120		6.467									
EM	2. 40-60			6.691	7.593		6.049					5.999	5.193			
EM	3. 60-80			6.414	7.100		5.838					6.525	5.588			
EM	4. 80-120			6.262			5.892					6.017				
EM	5. 120-200			5.867			5.837					5.973		6.732		
EN	1. <40			7.264								6.629				
EN	2. 40-60			6.789			7.427					6.925	4.520			
EN	3. 60-80		11.094	6.115	5.645		6.690			8.257		5.965		8.399		
EN	4. 80-120			5.899	5.979		6.457			8.807		5.969		7.730		
EN	5. 120-200			5.786	5.735		6.051			7.252		5.084		7.348		
EN	6. >200			5.520												
EP	1. <40		8.866	7.586	6.484		8.211					6.912				
EP	2. 40-60		7.443	7.123	6.343				8.196			7.182	4.820	8.049		
EP	3. 60-80		6.985	6.920	6.137		6.820		6.962			6.923		8.253		
EP	4. 80-120		6.945	6.489	6.540		7.510		7.271			6.566		7.292		
EP	5. 120-200			6.433	6.223		5.450		6.794	7.069		6.687		6.732		
EQ	1. <40		8.313	7.947												
EQ	2. 40-60	6.818		7.397	6.365							7.029				
EQ	3. 60-80		7.118	7.031	6.388		6.675					7.033				
EQ	4. 80-120	6.429	7.260	6.908	6.576		6.835					6.529				
EQ	5. 120-200		6.652	6.555	6.552							6.162				
ER	1. <40			8.066								8.731				
ER	2. 40-60			6.997								7.603				
ER	3. 60-80		7.264	6.820								6.493				
ER	4. 80-120			6.530								6.840				
ER	5. 120-200			6.216								5.776		6.852		
ER	6. >200			6.020						6.455				6.943		
ES	1. <40		8.589	8.214	7.400							7.442	6.292			
ES	2. 40-60		8.052	7.267	6.123		5.865	7.365				6.681	6.050			
ES	3. 60-80		7.325	6.705	6.050		5.579	6.648				6.432	4.568			
ES	4. 80-120		6.847	6.732	6.119		5.409	6.861				6.005	4.314	6.373		
ES	5. 120-200		7.017	6.743	6.800							7.275	4.556	7.174		

Wijkcode	in GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
ET	1. <40		8.617	8.912	7.860		7.833					8.295	7.096			
ET	2. 40-60		8.207	7.826	7.224		7.146					7.824	6.285			
ET	3. 60-80	erdam	7.988	7.508	6.968		6.730		9.500			7.007	5.752			
ET	4. 80-120		7.703	7.303	6.431		6.914		8.635			6.623	5.834			
ET	5. 120-200		8.333	7.046	5.628	6.892	6.773		7.298	8.457		6.864		7.519		
ET	6. >200			6.305												
EU	1. <40			8.763	7.365							7.823	6.461			
EU	2. 40-60		8.397	7.905	7.073		6.625					7.239	6.176			
EU	3. 60-80	7.727	8.192	7.626	6.736		6.840					7.053	5.740			
EU	4. 80-120		7.921	7.309	6.694		7.191		8.255			7.216	5.548			
EU	5. 120-200	7.123	7.059	7.088	7.145		6.985		7.063							
EU	6. >200			6.575												
EV	1. <40			7.657									6.667			
EV	2. 40-60			7.761								8.406	5.784			16.444
EV	3. 60-80		8.729	7.495								7.792				
EV	4. 80-120	7.229	8.407	7.452	8.507				10.232			7.399	4.443			
EV	5. 120-200		7.241	7.368	6.735				9.264			6.828				15.579
FA	1. <40				7.662								7.825			
FA	2. 40-60				7.164			7.173					7.439			
FA	3. 60-80			5.954	6.727		1.957	6.776								
FA	4. 80-120			6.344	6.356			6.513							4.020	
FA	5. 120-200			6.395				6.040							4.235	
FB	1. <40			4.785	4.480			4.179				4.703				
FB	2. 40-60			5.191	4.115		4.793	4.289				4.153	3.654			
FB	3. 60-80			4.428	4.048		4.206	3.953		5.100		4.247	3.484	5.217		4.781
FB	4. 80-120			4.102	3.903		3.853	3.670		4.154	4.045	3.920	2.971	4.050	4.289	18.490
FB	5. 120-200			3.675	3.640	3.762	3.532	3.737		4.219	3.734	3.693		4.262	4.148	6.453
FB	6. >200													3.797		
FC	1. <40							4.704	4.658			4.220	3.386			
FC	2. 40-60			4.555			4.976	4.034				3.901	3.470	4.813		
FC	3. 60-80			3.916			4.390	3.769		4.156		3.799	3.541	4.158		
FC	4. 80-120			3.743	3.887		4.005	3.623		4.496		3.607	2.716	4.246	5.375	
FC	5. 120-200			3.893	4.258		3.906			4.299			2.392	4.699	4.580	
FD	1. <40			4.936	5.916							4.582	3.800			
FD	2. 40-60			4.747	5.399			4.935		4.721		4.312	3.560			
FD	3. 60-80			3.749	4.770			4.835		4.656		4.180		4.680		
FD	4. 80-120			3.769	4.480	4.113		4.105		4.620		3.885		4.491	5.674	
FD	5. 120-200				4.194	3.779		3.791		4.000				4.019	4.679	6.315
FE	1. <40			4.929								5.140	3.571			
FE	2. 40-60			4.591	4.371			4.605		3.770		4.313	3.775			
FE	3. 60-80			4.326	4.292		3.851	4.196		4.452		4.323	3.478	4.285		
FE	4. 80-120			4.377	4.360		3.754	4.187		4.785		4.366		5.079		
FE	5. 120-200			4.323		4.864	3.628	4.417	5.229	4.946				4.775	5.321	
FF	2. 40-60									5.476				4.489	7.343	11.968
FF	3. 60-80									4.295					5.455	7.019
FF	4. 80-120			3.991						4.866				4.378	5.448	6.178
FF	5. 120-200									4.665					4.691	5.096
FF	6. >200															4.465
FG	1. <40			6.048												
FG	2. 40-60			5.019			4.515	3.962				4.151	3.713			
FG	3. 60-80			3.996	4.038		4.065	4.286				4.038	3.262	4.683	7.693	7.786
FG	4. 80-120			3.929	3.873		4.054	4.247		4.309		4.009		4.170	5.791	7.674
FG	5. 120-200			4.069	3.729	3.843	3.658	4.269		4.042	3.823			3.870	4.693	5.591
FG	6. >200					3.875										4.700
FH	1. <40				4.517		3.357	4.750								
FH	2. 40-60			3.790	3.913		3.105	3.575				3.194	2.839			
FH	3. 60-80						3.600	3.470		4.093		3.015	2.701	4.051		
FH	4. 80-120			3.425	3.407		3.469	3.375		3.958			2.728	3.875		
FH	5. 120-200			3.569						3.820				3.713		
FJ	1. <40			5.776												
FJ	2. 40-60			4.647	4.417		4.480	3.583				3.368	2.910			
FJ	3. 60-80			3.715	4.098		3.904	3.454				3.367	3.103			
FJ	4. 80-120			3.905	3.841		3.923	3.738		4.492		3.372	3.058	4.317		6.205
FJ	5. 120-200			3.373	3.677	4.162	3.381	3.719		4.031		3.131		4.048		

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
FK	1. <40			4.216	4.600			4.268				4.125	3.058			
FK	2. 40-60			4.323	4.206		4.426	4.052				3.687	2.786			
FK	3. 60-80			3.976	4.041		4.294	3.350		4.097		3.604	2.711	3.897		
FK	4. 80-120			4.114	3.771		4.025	3.794		3.966		3.629	2.617	3.926	4.696	5.263
FK	5. 120-200			4.003	3.559	3.579	3.814	3.457		4.084		3.429		4.274	4.209	5.024
FK	6. >200															4.625
FL	1. <40			6.212	4.753			4.708				4.994	3.231			
FL	2. 40-60			5.738	4.771			3.773				4.451	3.991			
FL	3. 60-80			4.952	4.229			4.252		4.289		4.577	4.005	4.293		
FL	4. 80-120			4.737	4.415	4.622	4.516	4.439		4.837		4.084	3.860	4.768		7.440
FL	5. 120-200			4.691	4.539	3.940	4.402			4.376				4.179		5.281
FL	6. >200						4.110									
FM	1. <40			4.953	6.999		4.945	4.187				4.316	4.556			
FM	2. 40-60			4.980	5.553		5.153	5.266				4.229	3.372			
FM	3. 60-80			4.489	5.091		4.657	4.646				3.808	3.631			
FM	4. 80-120			4.542	4.436	4.638	4.581	4.209		4.364		3.744	3.468	4.510		
FM	5. 120-200			4.235	4.176	4.268	4.374	4.138		4.643		3.759	3.301	4.635		
FN	1. <40			6.621				5.039				5.241	4.710			
FN	2. 40-60			4.768	4.310		5.606	4.760				4.935	3.937	5.038		
FN	3. 60-80			4.386	5.346		4.911	4.133		4.363		4.310		4.413		
FN	4. 80-120			4.485	4.651		4.462	4.483		4.639		4.270		4.706		
FN	5. 120-200			4.223	4.423		4.537			4.513		3.910		4.514		5.787
FP	1. <40				6.013			6.124				4.409	5.520			
FP	2. 40-60			5.962	5.561		4.523	5.135				5.628	4.989			
FP	3. 60-80			5.481	5.058		4.477	4.316				4.546	3.347			5.171
FP	4. 80-120			4.847	5.172		4.587	4.927				5.073		3.824		
FP	5. 120-200			4.702	5.802		4.548	5.126					3.167			
FP	6. >200				4.270											
FQ	1. <40		5.911	5.058	5.752				5.310			5.442			6.906	7.063
FQ	2. 40-60			4.972	5.223			5.255	4.986	4.594		4.756	4.200	4.326	5.163	6.839
FQ	3. 60-80			4.504	4.734			4.171	5.740	4.249		4.559		4.667	6.518	6.559
FQ	4. 80-120		4.409	4.391	4.376		3.918	4.071	4.603	4.319	4.140	4.316	3.705	4.322	4.905	7.251
FQ	5. 120-200			4.200	4.210	4.179	3.710	3.822	4.536	4.118				4.137	4.793	5.935
FQ	6. >200													4.705	4.535	5.255
KA	1. <40			7.996								6.928		8.216		
KA	2. 40-60			7.257	7.017		6.477	6.568				7.043				
KA	3. 60-80			6.862	6.318		6.440					6.920	6.693	9.634		
KA	4. 80-120			6.548	5.997		6.996	6.067	8.945	8.239		6.200		7.935		9.353
KA	5. 120-200			6.315			6.854	5.624	6.683			5.802		6.413	7.816	8.832
KA	6. >200				5.070							5.775				
KB	1. <40		8.757	8.145						10.090		8.356		10.154		
KB	2. 40-60		7.602	7.384	7.151			7.547				7.259				
KB	3. 60-80		7.473	7.024	9.002			7.065	7.228			7.068				12.047
KB	4. 80-120			6.547	8.131		6.067	6.870	7.014	7.489		7.029		7.616		
KB	5. 120-200	6.545	6.533	6.309					6.586			6.200		6.881		
KC	1. <40			9.447												
KC	2. 40-60		8.214	8.422								8.304				
KC	3. 60-80			8.015								8.015				
KC	4. 80-120		9.334	7.823					16.275			8.028		8.298		
KC	5. 120-200			7.693	7.210				9.074					8.770	12.146	
KC	6. >200			7.433												
KD	1. <40		9.732	9.151	10.179							8.237	5.564			
KD	2. 40-60		9.291	8.566								7.903	5.148			21.651
KD	3. 60-80	8.781	8.911	8.059	10.117							8.408	4.752	10.948	22.323	
KD	4. 80-120	8.204	8.325	7.527	8.412				10.738			8.450		12.405		
KD	5. 120-200	7.556	7.940	7.667	8.449				10.483	11.476		6.973		11.362	11.178	12.685
KD	6. >200			7.558					10.015							

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
KE	1. <40	8.233	8.676	8.238	8.849							7.795				
KE	2. 40-60	8.050	7.959	7.619	8.832		6.717	6.855				7.160				
KE	3. 60-80	7.117	7.518	7.287	6.830		6.548	6.471				6.806				6.030
KE	4. 80-120		7.483	7.057	7.005		6.541		9.440			6.667				
KE	5. 120-200	7.028	6.903	6.816	6.846		6.122		7.070			6.296	4.180			8.904
KE	6. >200			6.045					6.175							
KF	1. <40		8.374	8.024	8.173		8.271					7.696	6.030			
KF	2. 40-60		7.543	7.475	7.470		7.918					6.926	5.457	8.946		
KF	3. 60-80		7.377	7.090	6.465		7.011		10.092			6.543	5.765			
KF	4. 80-120	6.054	6.708	6.785	4.836		6.560	7.889	7.528			6.229				
KF	5. 120-200	5.929	7.093	6.499	5.010		6.520		7.059			5.872				
KF	6. >200			6.273												
KG	1. <40			7.474				8.111	9.026							
KG	2. 40-60			7.091			6.887	7.764	7.463			7.349		8.436		
KG	3. 60-80			6.631			6.946			7.922		6.799		8.635		
KG	4. 80-120		7.047	6.252			6.924		7.438			6.353		8.327		
KG	5. 120-200			6.179										7.213		
KH	1. <40			8.032												
KH	2. 40-60			7.185	6.929											
KH	3. 60-80			6.763	6.827									10.160		
KH	4. 80-120		6.393	6.494	6.435									10.453	12.219	
KH	5. 120-200			6.294	5.998					10.254				10.384		
KH	6. >200			5.628												
KJ	1. <40			8.686												
KJ	2. 40-60		8.981	7.850												
KJ	3. 60-80			8.035	2.123							7.350	6.702			
KJ	4. 80-120			7.412	2.039							8.538	6.394			16.563
KJ	5. 120-200			7.350	1.976					11.823				11.087	14.304	19.145
KJ	6. >200			7.032						11.590		7.075		10.789		
KK	1. <40			8.269	7.846			5.487				7.408	6.500			
KK	2. 40-60			7.025	7.282			6.173				7.040	5.994			
KK	3. 60-80			7.096	7.130			7.024				6.622	5.734			
KK	4. 80-120			6.868	6.837			6.687		7.330		6.697	5.626	7.306		
KK	5. 120-200			6.297	6.511	6.419		4.908		7.198		6.916		7.195	9.913	
KK	6. >200			6.240										9.060		
KL	1. <40			7.418			7.305									
KL	2. 40-60			6.770			6.351					6.388				
KL	3. 60-80			6.357			6.264					6.000				
KL	4. 80-120			6.345			5.968					5.871				
KL	5. 120-200			5.887								6.058				
KM	1. <40			7.358	6.405		7.422					6.459				
KM	2. 40-60			6.967	6.030		7.016					6.866				
KM	3. 60-80			6.503	5.084		6.657	6.212				5.892				
KM	4. 80-120			6.296	4.791		6.228	5.833				6.736			10.602	
KM	5. 120-200			6.159			5.926	5.512	6.150			6.896		7.133	9.171	10.955
KN	2. 40-60							5.881				6.686				
KN	3. 60-80			6.690	5.567			5.280				6.276		11.485		12.689
KN	4. 80-120			6.594	5.309			5.149		11.668		5.722		10.915		
KN	5. 120-200				4.883	7.833				10.104		5.745		9.322	11.321	13.289
KP	1. <40				7.444							7.720	6.150			
KP	2. 40-60			8.350	7.557		7.619					7.602	5.423			
KP	3. 60-80				7.551							7.163				
KP	4. 80-120			7.713	7.196		6.123			6.486		7.511		5.782		
KP	5. 120-200				6.652					5.936		6.926		5.467		
KP	6. >200			4.460	7.625											

KQ	4. 80-120			5.773	5.346	5.510	5.744	4.683	6.413	6.448		5.105	4.204	6.282	6.651	9.523
KQ	5. 120-200			5.665	5.221	4.963	6.870	4.210	5.444	5.483		5.002	3.558	5.496	5.637	8.966
KQ	6. >200				5.320					4.945				4.952		8.225
KR	1. <40			6.143				6.179				6.970	5.652			
KR	2. 40-60			5.802	5.705			5.317				6.000	5.250	6.350		
KR	3. 60-80			5.248	5.176		4.745	4.816				5.073	4.782			
KR	4. 80-120			5.357	4.918	5.286		4.581		6.470		5.321		5.956	11.693	10.039
KR	5. 120-200			5.541	4.444	4.669		4.127		5.612		5.062		5.167	9.030	8.875
KR	6. >200				4.140											6.843
MA	1. <40			6.327	6.429											
MA	2. 40-60			5.768	5.772			5.789	7.260			5.766		6.752		
MA	3. 60-80			5.666	5.480		5.389		6.808	6.519		5.376	4.030	6.390		
MA	4. 80-120			5.693	5.429	6.014	5.210		5.419	6.068		5.904	4.152	6.296	6.046	
MA	5. 120-200			5.548	5.250	5.998	4.796		6.697	6.555		5.861	3.696	6.097	7.286	
MA	6. >200				6.030	5.555			6.600					5.968		
MB	1. <40	8.011	8.293	8.147				6.915				7.270	6.402			
MB	2. 40-60	7.193	7.509	7.252	7.612			6.365				6.392	4.680			
MB	3. 60-80	7.355	8.038	7.041	7.353			6.090				6.300	4.817			
MB	4. 80-120	7.037	7.851	6.749	6.649			5.838	9.220			5.668	4.342			
MB	5. 120-200	7.802	6.515	6.528	6.692				7.758	8.519		6.107		8.363		
MB	6. >200			6.150												
MC	1. <40	6.074		7.381	6.859							7.233	6.629			
MC	2. 40-60	5.776	7.264	6.959	6.152			7.659				6.683	5.297			
MC	3. 60-80	5.906	7.287	6.541	6.086			7.053				6.255	4.706			
MC	4. 80-120	6.574	6.503	6.402	6.170			6.753	8.369			5.961	4.739			
MC	5. 120-200	6.398	6.515	6.353				6.115	6.517			5.684	4.187			
MC	6. >200			6.185									4.100			
MD	1. <40	7.827		7.237								6.405				
MD	2. 40-60	7.467	7.313	6.628	6.505							6.313	4.901	5.741		
MD	3. 60-80		6.767	6.329	6.402					6.300		5.950	4.717	5.717		
MD	4. 80-120	6.697	6.279	5.951	6.251				7.218	5.607		5.624	4.824	5.289		
MD	5. 120-200			5.937	5.590				5.643	5.666		5.127	5.504	5.680		
ME	1. <40	7.909	8.970	7.093	7.720			7.462				7.442	5.931			
ME	2. 40-60	7.628	7.505	6.593	6.149			7.054				6.341	5.527			
ME	3. 60-80		7.223	6.250	5.844			6.171		5.009		5.723	5.330	4.997		8.542
ME	4. 80-120		7.233	5.879	5.900			5.689				5.494	5.148	4.963		
ME	5. 120-200		7.184	6.085	6.069			5.525	8.700	6.310		5.896	4.333	6.429		7.607
ME	6. >200															8.190
MF	1. <40		9.063	7.746			5.821					6.505				
MF	2. 40-60		7.208	6.664	6.569		5.204	4.809				6.071	4.282			
MF	3. 60-80		6.576	5.894	5.836		4.845	5.462				5.573	4.183			
MF	4. 80-120			5.506	5.743		4.604	5.616				5.342	4.314	5.424		
MF	5. 120-200		5.881	5.686	5.867							5.463	3.818			
MG	1. <40			6.723	5.972							6.164				
MG	2. 40-60			6.493	5.759							6.053	4.640			
MG	3. 60-80			5.531	5.346			6.213				5.522	4.722	7.400		
MG	4. 80-120			5.433	5.284		4.929	5.869		6.505		5.479	4.502	6.822		7.133
MG	5. 120-200			5.161	5.190			5.421		6.641		5.068		5.363		9.000
MH	1. <40			6.086	6.352		5.756						6.848			
MH	2. 40-60			5.873	5.834		5.428	5.911				6.242	6.379			
MH	3. 60-80			5.536	5.487		5.338	5.223				6.032				
MH	4. 80-120			5.170	5.233		4.876	5.003		5.752		5.723		5.850	9.100	6.220
MH	5. 120-200			4.836	5.044		4.436	4.783	5.012	5.307				5.283	6.372	7.831
MJ	1. <40			7.215	6.185		5.488						4.476			
MJ	2. 40-60			5.414	5.022		4.804	5.233		5.517		5.632		5.636		
MJ	3. 60-80			4.652	4.627		4.506	4.738		5.447		5.097	4.087	5.481		7.015
MJ	4. 80-120			4.851	4.478	5.171	4.805	4.591	6.460	4.848		4.689	3.704	4.870	6.141	5.634
MJ	5. 120-200			4.650	4.334	4.698	4.262	3.892	5.909	4.866		4.769		4.796	5.671	5.504
MJ	6. >200			4.935	4.480	5.105				5.855				4.644		5.530
MK	2. 40-60				5.817											
MK	3. 60-80				5.198											
MK	4. 80-120			5.286	5.059							1.718				
MK	5. 120-200			5.226	3.710											

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
ML	1. <40			5.691	5.943								4.654			
ML	2. 40-60			5.152	5.503		4.893						4.345			
ML	3. 60-80			5.063	4.742		4.675	4.768				4.764				
ML	4. 80-120			4.888	4.647		4.571	4.486		5.166		4.819	3.644	5.057		
ML	5. 120-200			4.598	4.497	4.668	4.438	4.010	4.914	4.921		4.695		5.013	6.023	6.764
ML	6. >200									5.010						
MM	1. <40			6.833	7.483		7.354	7.490				6.281	5.884			
MM	2. 40-60		7.304	6.068	7.046		6.977	6.982				5.882	5.156	7.086		
MM	3. 60-80		7.093	6.242	6.355		6.737	6.500	7.246	5.683		5.955	5.052	5.988		8.605
MM	4. 80-120		6.391	6.238	5.569		6.268	6.179	6.509	6.200		5.521	4.589	6.349	7.984	9.228
MM	5. 120-200			5.961	5.733			5.913	5.830	6.654		6.873		6.235	7.024	7.586
MM	6. >200			5.620												
MN	1. <40			6.593	6.559					9.360			5.816			
MN	2. 40-60		7.520	7.194	6.064								5.169			
MN	3. 60-80		7.223	6.495	5.425				10.015	8.703		6.003	4.957	8.086		11.324
MN	4. 80-120		6.944	6.590	5.242			4.839	8.219	5.832		5.610	4.610	6.291	5.780	3.270
MN	5. 120-200		6.606	6.298	5.218			4.709	7.381	6.169		4.923	4.423	6.492	6.786	6.445
MN	6. >200			6.320					6.852							
MP	1. <40			6.130									4.660			
MP	2. 40-60			5.884						7.243			4.010	7.081	8.322	
MP	3. 60-80			5.027						7.016			4.279	6.915	7.388	
MP	4. 80-120		5.050	4.823					6.685	6.552			3.988	6.293	6.812	
MP	5. 120-200		4.982	4.430					5.928					6.252		
MQ	1. <40			9.684	8.175							8.241	8.218			
MQ	2. 40-60			6.244	6.992			7.057				7.480	7.936			
MQ	3. 60-80			6.805	6.510			6.651				6.975	5.523			
MQ	4. 80-120			6.444	6.085		6.124	6.070				6.767				12.434
MQ	5. 120-200		6.610	6.457	6.264		5.954	6.053				6.474		7.191	7.511	9.654
NA	1. <40															7.579
NA	2. 40-60			4.426				3.729		5.070		4.621	2.720	5.759	6.523	8.563
NA	3. 60-80			4.128	3.979			3.418		5.078		4.379	2.705	4.792	5.856	7.012
NA	4. 80-120			3.798	3.846			3.219		4.266	3.527	3.925		4.047	5.382	6.392
NA	5. 120-200			3.589		4.318				4.116	3.254			3.811	4.687	5.109
NA	6. >200															5.538
NB	1. <40			6.476	5.400							6.324	5.263			
NB	2. 40-60			5.628	5.330		5.184	5.314	6.553			5.779	4.432			
NB	3. 60-80			5.182	5.824		4.939	5.187	5.662			5.194	3.747			
NB	4. 80-120			5.348	5.976		4.702	4.836	6.222			5.093		5.530		
NB	5. 120-200			4.989	5.878		4.348	4.383	5.469	4.976		4.991		5.804		
NB	6. >200								4.920					4.685		
NC	1. <40			4.709			4.489						4.209			
NC	2. 40-60			4.419				4.213		5.188		4.673	3.925	5.044	5.156	
NC	3. 60-80			4.422	4.442		3.788	4.228		4.788		4.536		4.749	5.151	
NC	4. 80-120			4.280	4.096	5.335		4.532		4.396	4.740	4.178		4.343	4.486	4.666
NC	5. 120-200			3.506	3.603	5.289				4.956	4.707	4.235		4.854	5.316	5.048
ND	1. <40			5.800	5.615					14.763						9.556
ND	2. 40-60									6.301		5.065		5.188	8.440	9.201
ND	3. 60-80			4.444						5.459		4.581		4.680	6.980	8.134
ND	4. 80-120			4.124						4.753		4.328		4.431	6.295	7.333
ND	5. 120-200			5.475						5.052		4.358		4.791	5.378	6.163
ND	6. >200															4.880
NE	1. <40				5.740			4.250				5.412		19.143		
NE	2. 40-60			5.043	5.196			3.952				4.156	3.051			
NE	3. 60-80			4.508	4.902		4.264	3.679	5.719	5.180		3.840		6.905		
NE	4. 80-120			4.215	4.109	6.418	4.104	3.678	4.758	4.781		3.530		4.681	6.297	7.882
NE	5. 120-200			3.666	3.828	4.691	3.887		4.762	4.735		3.664		4.647	4.897	6.047
NE	6. >200													3.740		

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
NF	1. <40			6.114											12.071	
NF	2. 40-60			5.813										8.548	10.087	8.155
NF	3. 60-80			5.233					5.447	8.020				7.800	7.165	9.624
NF	4. 80-120	5.054		4.870					5.599	6.215				6.143	6.626	6.665
NF	5. 120-200			4.857	4.918	4.563			5.543	5.536				5.505	5.898	6.298
NF	6. >200													5.720		6.800
NG	1. <40			6.180									4.621			
NG	2. 40-60						4.845	4.894				5.508				
NG	3. 60-80				4.259		4.601	4.453				5.295				
NG	4. 80-120			5.212	4.105		4.319	4.293		4.950		4.971		4.919		
NG	5. 120-200				3.943	4.211		4.155		4.544				4.439	4.909	5.801
NG	6. >200									3.755						
NH	1. <40			5.311	6.786		5.412	4.879				4.148	3.412			
NH	2. 40-60				5.156		4.474	4.247				3.860	2.882			
NH	3. 60-80			4.154	4.079		4.211	3.579				3.653				
NH	4. 80-120			3.500	4.114	3.826	3.705	3.699		4.870		4.828	3.039	4.753		
NH	5. 120-200			3.684	4.579	3.474	3.558	3.296		4.519				4.521	5.114	
NJ	1. <40				4.455			5.233				5.028	3.987			
NJ	2. 40-60			5.085	4.054		4.621	4.645				4.387	3.827			
NJ	3. 60-80			4.813	4.661		4.211	4.252				3.871	3.868			
NJ	4. 80-120			4.524	4.111		4.042	3.376		4.754		3.813	3.894	4.598		5.411
NJ	5. 120-200			4.365	4.196		4.142	3.275		4.555	4.172	3.505		4.402	5.418	6.288
NJ	6. >200														4.540	5.835
NK	1. <40			5.439						7.143		5.631		6.469		
NK	2. 40-60			4.943				5.277		5.828		5.205	4.365	5.336	5.466	5.462
NK	3. 60-80			4.463	5.680			4.955		5.160		4.814	3.836	5.170		
NK	4. 80-120			4.264	5.428			4.822		4.782		4.583		4.828	5.506	5.363
NK	5. 120-200			4.491						4.448				4.508	5.356	4.923
NK	6. >200													3.470		
NL	1. <40		5.571	5.442	6.779					7.166		5.586	4.260	7.755		
NL	2. 40-60			5.415	5.270		5.172	5.887		6.363		5.381	3.881	6.881	7.334	
NL	3. 60-80			4.750	5.010		4.879	5.251		5.503		4.991		5.743	5.924	
NL	4. 80-120			4.209	4.571		4.741	4.431		5.213		4.454		5.299	4.956	
NL	5. 120-200			4.419	4.275				5.146	3.730				4.756	5.317	6.497
NM	1. <40			4.462												
NM	2. 40-60			4.746						5.711				5.600	5.362	
NM	3. 60-80			4.138						5.331				5.303	5.501	
NM	4. 80-120			4.177						5.386			3.989	5.354		
NM	5. 120-200									4.456				4.355		
NN	1. <40			5.086						5.729		5.880		6.861		
NN	2. 40-60			5.000						6.243		5.122	3.815	6.043	6.601	
NN	3. 60-80			4.494						5.167		4.860	3.610	4.969	6.177	
NN	4. 80-120			4.466						5.219		4.229	3.433	5.023	6.270	
NN	5. 120-200									4.935				4.669	5.900	5.791
NP	1. <40				6.960											
NP	2. 40-60			4.861	6.439											
NP	3. 60-80			4.478	4.195											
NP	4. 80-120			4.169	3.998					5.084				4.989		
NP	5. 120-200			4.030						4.605				5.207	6.482	5.329
NP	6. >200								4.035							
NQ	1. <40			5.829											12.147	10.054
NQ	2. 40-60			5.537						7.578			2.590	8.841	10.100	8.215
NQ	3. 60-80			5.259						6.090				7.355	7.775	9.932
NQ	4. 80-120			4.612						6.515	7.788			5.936	6.741	7.687
NQ	5. 120-200			5.247						5.926	5.209			5.829	6.379	7.008
NQ	6. >200														6.780	7.875

Gemeente Amsterdam

Wijkcode	m² GO categorie	1981/ 1982	1987/ 1988	1187/ 1188	1183/ 1189	1138	1185	1181	1405/ 1431	1141/ 1161	1137	1184	1384/ 1386	1131	1121	1411
SA	2. 40-60									7.363		4.345		4.375		9.340
SA	3. 60-80			4.313	4.214				4.120	4.524		4.070		4.288	4.672	7.260
SA	4. 80-120			4.594	4.066					3.755		3.614		3.596	4.296	5.682
SA	5. 120-200								2.813	3.492	3.117			3.495	4.354	5.160
TA	1. <40			5.036	4.633								3.882			
TA	2. 40-60				4.208								3.486			
TA	3. 60-80			4.514	3.870											10.133
TA	4. 80-120			2.906	3.689											
TA	5. 120-200															4.749
TA	6. >200															6.700
TB	1. <40											4.478				
TB	2. 40-60			4.740	5.071							4.049	2.826			
TB	3. 60-80			3.974								3.670				
TB	4. 80-120			4.195	3.519					3.772		3.404		3.538		
TB	5. 120-200				3.471				3.660	3.613		3.389		3.714		
TC	1. <40			1.048				3.542					3.793			
TC	2. 40-60			4.147	4.064			3.260		4.537		3.765	2.992			
TC	3. 60-80			3.733	3.891			3.622				3.589	2.995	3.486		
TC	4. 80-120			3.561	3.533			2.940	3.952	3.442		3.381	2.477	3.427		
TC	5. 120-200			3.472	3.510	3.381		3.192		3.338		3.228	2.131	3.299		
TD	1. <40							3.324				3.322	5.537			
TD	2. 40-60							3.395				3.059	3.213			
TD	3. 60-80							3.046		3.596		3.070	2.941	3.245		
TD	4. 80-120			3.068	2.774			2.814		3.692		2.789	2.798	3.075		
TD	5. 120-200							2.639		3.367		2.521		3.326		
TE	1. <40			4.354				3.321								
TE	2. 40-60			4.212				3.153		4.298		4.254		4.093		
TE	3. 60-80			3.831	3.616		3.077	3.074				3.310		3.407		
TE	4. 80-120			3.301	3.473	3.670	3.018	2.812		3.587		3.433		3.542		
TE	5. 120-200			3.043	3.354			2.950		3.449				3.418	3.829	4.076
TF	1. <40			4.531				5.074								
TF	2. 40-60			4.313	4.178					4.605			2.572	4.550		
TF	3. 60-80			4.235	3.850			3.716		3.544			2.443	4.131		6.662
TF	4. 80-120			3.796	2.934			3.673		3.681				3.576		6.304
TF	5. 120-200			3.655	2.750	3.352				3.427				3.343	4.146	4.224
TG	1. <40			3.923				1.058				3.818				
TG	2. 40-60			3.761	2.833		3.778	3.280				3.600				
TG	3. 60-80			3.267	2.703		3.570	3.155				3.314				
TG	4. 80-120				2.568		3.268	2.830								
TG	5. 120-200				2.947		2.994	2.750		3.086				3.102		
TH	1. <40											3.809				
TH	2. 40-60			4.318				3.397		3.648		3.764	2.538	3.575		
TH	3. 60-80				3.563			3.696	4.268	3.717		3.419	2.700	4.128		
TH	4. 80-120			3.725	3.348			3.481		3.610		3.324	2.745	3.599		
TH	5. 120-200								3.520	3.300		2.893		3.225	3.424	3.457
TJ	1. <40			4.063									2.810			
TJ	2. 40-60			3.757	3.294							3.424	2.524			
TJ	3. 60-80			3.449	3.221							3.177	2.980			4.135
TJ	4. 80-120			3.294	2.899					3.652		3.048	2.393	3.443		
TJ	5. 120-200									3.346		2.753		3.303		
TK	2. 40-60				3.594								2.307			
TK	3. 60-80				3.343								2.137			
TK	4. 80-120			3.429	3.095										4.714	
TK	5. 120-200			3.325	2.890											
TL	1. <40						4.190					3.932				
TL	2. 40-60			4.086	3.599		3.642	3.425				3.609	2.912			
TL	3. 60-80			3.879	3.342		3.456	3.239		3.984		3.377	2.546	3.925		
TL	4. 80-120			3.304	3.128	3.174	3.288	3.061		3.574		3.149	2.478	3.654	3.408	
TL	5. 120-200			3.137	2.917	3.245		2.766		3.132		2.978		3.299		
TM	1. <40											3.740				
TM	2. 40-60						3.639					3.684	2.832			
TM	3. 60-80						3.463					3.424	3.090	4.027		
TM	4. 80-120						3.189			3.615		3.110	2.600	3.537		
TM	5. 120-200			3.561						3.312		3.057		3.187		

Bijlage 4: lijst exotische deelobjecten/-codes

1110 Woning in niet-woning
1160 Woonwagen
1170 Woonboot
1189 NIET_GEBRUIKEN - Buitenzwembad
1200 Aanbouw woonruimte
1230 Serre
1810 Zomerhuisje / recreatie
1820 Hobbyruimte (atelier)
1880 Privé zwembad binnen
1890 Privé zwembad buiten
2110 Grond bij niet-woning
2180 Start- / landingsbaan
2190 Motorparkeerplaats
2240 Steiger
2250 Ligplaats
2270 Water
2310 Bouwterrein
2410 Verharding (grond)
2450 Fietsenstalling
3010 Winkel/verkoopruimte
3040 Entresol
3060 Kantine
3120 Kantoorruimte
3140 Archiefruimte
3200 Restaurant
3210 Cafe/bar
3220 Cafetaria
3230 Hotelkamer(s)
3250 Balie / receptie
3280 Entree/garderobe
3290 Sanitaireruimte
3310 Loods
3320 Nissenhut/romneyloods
3330 Opslag/magazijn
3340 Botenhuis
3410 Werkruimte
3420 Werkplaats
3480 Productieruimte
3650 Luifel
3680 Technische installatieruimte
3910 Overige ruimten
4160 Paardenstal (boxen)
4180 Buitenbak/buitenmanege

4430 Schuur
4590 Hooi-/stroschuur (kapbergtype)
4710 Kas/warenhuis
4740 Kas type Venlo
4870 Sorteerloods/ruimte
6510 Zwembad algemeen
7010 Behandelkamer
7020 Praktijkruimte
7110 Dagverblijf
7160 Therapieruimten
7190 Gebouwdeel t.b.v. woondoeleinden in g
7240 Keuken
7260 Gemeenschappelijke ruimte
7330 Gemeenschappelijk woonruimte / woonge
7760 Atelier
8770 Erfdienstbaarheid
8810 Overige waarde correctie

Bijlage 3 Minimale grondprijzen 2023

Bestemming	prijs 2023	
Nieuw		
Minimale erfpachtgrondprijs wonen*	€	287
Afkoopsom corporatiewoning groot => 73 m²	€	18.475
Afkoopsom corporatiewoningen middel > 30 m² en < 73 m²	€	255
Afkoopsom corporatiewoning klein =< 30 m²	€	8.314
Afkoopsom studentenwoning =< 30 m²	€	5.642
Afkoopsom onzelfstandige studentenwoningen + gemeenschappelijke ruimten	€	214
Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw	€	240
Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijven	€	211
Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca (inclusief hotels)	€	211
Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning, recreatie & sport**	€	211
Minimale erfpachtgrondprijs parkeerplaats	€	2.084
Vaste erfpachtgrondprijs nutsvoorzieningen	€	211
Vaste erfpachtgrondprijs WKO-bron	€	2.084
Minimale erfpachtgrondprijs overige voorzieningen	€	211
Bestaand		
Corporatiewoningen	€	5.649