Gemeente Amsterdam

# Notitie

Aan
Van TAG / 5.1.2e & 5.1.2e
Datum 23 september 2022
Kenmerk 2022-9443
Onderwerp Verschillenanalyse BSQ n.a.v. herijken herbouwkostenramingen

**Inleiding**

Sinds 2017 kunnen woningerfpachters overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, waarvan de overstapcanon dan wel afkoopsom wordt afgeleid, hanteert de gemeente de woningreferenties die de dienst Belastingen van de gemeente Amsterdam gebruikt voor de bepaling van de WOZ-waarde. In 2015 zijn de herbouwkosten[1] voor deze woningreferenties geraamd door een extern bouwkostenbureau. Hiermee zijn voor individuele objecten de herbouwkosten te bepalen, die een onderdeel zijn van de berekening van de buurtstraatquotes (hierna BSQ's). Deze herbouwkosten zijn sindsdien jaarlijks geïndexeerd, conform de inzichten van Bureau Documentatie Bouwwezen B.V. (hierna: BDB). Door ontwikkelingen in de bouw, regelgeving en de daarbij behorende kosten is het zinvol om na een aantal jaar de herbouwkosten meer fundamenteel te herijken. Dat wil zeggen dat de uitgangspunten, parameters en berekeningswijze van de woningreferenties opnieuw bepaald worden.

5.1.2e,5.2

Door de herijking van de herbouwkosten ontstaan als vanzelfsprekend verschillen in de BSQ ten opzichte van voorgaande jaren. Deze notitie gaat in op de aanleiding van de opdracht, het doel van de herijking, de uitkomsten van de herijking en tot slot de verschillenanalyse tussen de voorgaande en huidige herbouwkosten, grondwaarden en BSQ's. De verschillen zijn op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt en toegelicht. In de bijlagen is onderliggende documentatie bijgesloten.

[1] Voor de berekening van de erfpachtgrondwaarde van bestaande erfpachtrechten aan de hand van de WOZ/BSQ-methode gebruikte de gemeente de opstalwaarde van een woning. In dit beleid is de opstalwaarde van een woning hetzelfde als de herbouwkosten van een woning. In deze notitie wordt de term herbouwkosten gebruikt.

**Aanleiding voor de opdracht: herijken herbouwkostenramingen**
Sinds de invoering in 2017, zijn de BSQ's berekend op basis van de genormeerde herbouwkosten, die door een extern bouwkostenbureau in 2015 zijn geraamd. Deze genormeerde herbouwkosten worden sinds 2017 jaarlijks geïndexeerd ten behoeve van een prijspeilcorrectie, conform de inzichten van BDB. In de afgelopen jaren zijn wet- en regelgeving aanzienlijk aangepast, waardoor strengere normen en eisen gelden voor de energieneutraliteit van woningen en de milieubelasting van gebruikte materialen in de woningbouw. Daarnaast is er sprake van een turbulente ontwikkeling van de bouwkosten, mede als gevolg van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne, waardoor energie- en materiaalprijzen zijn gestegen. Tegen deze achtergrond heeft de gemeenteraad in 2021 twee moties aangenomen[2] en is besloten om de genormeerde herbouwkosten te herijken. Om de onafhankelijkheid te waarborgen zijn de herbouwkosten wederom door een extern bouwkostenbureau bepaald. De opdracht voor deze herijking is openbaar uitgezet. Op verzoek van de raad is naast een opstellende partij ook een toetsende partij gecontracteerd, om een zo groot mogelijke onafhankelijkheid te waarborgen. De afgelopen periode hebben deze externe bouwkostenbureaus onder gemeentelijke begeleiding de genormeerde herbouwkosten voor de gehanteerde woningreferenties bepaald.

De keuze om de herbouwkostenramingen te herijken, naast dat ramingen niet oneindig geïndexeerd kunnen worden, hangt ook samen met de BENG-eis die per 1 januari 2021 van kracht is geworden. De nieuwe ramingen zijn opgesteld overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 inclusief tussentijdse wijzigingen tot en met 2021. De implementatie daarvan in 2023, is met de WOZ-data met peiljaar 2021[3] dan ook een goed moment.

**Het doel**
Het doel van het herijken van de herbouwkostenramingen is het berekenen van accurate residuele en marktconforme grondwaarden. De grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming wordt residueel bepaald aan de hand van de zogenaamde WOZ/BSQ-methode, waarin de herbouwkosten een belangrijke parameter vormen. Dit verloopt kortweg via de volgende stappen:

1. WOZ-waarde minus genormeerde herbouwkosten = individuele grondwaarde
2. Individuele grondwaarde/WOZ-waarde = individuele grondquote
3. Alle individuele grondquote in de buurtstraat / totaal aantal woningen met een individuele grondquote in de buurtstraat = buurtstraatquote (BSQ)
4. WOZ-waarde x BSQ = grondwaarde

Een volledige beschrijving van de bepaling van de grondwaarde conform de WOZ/BSQ-methode staat in hoofdstuk 4 van het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten. Omdat de herbouwkosten een belangrijke rol vertegenwoordigen in de bepaling van de grondwaarde, is het belangrijk dat er wordt gerekend met genormeerde herbouwkosten afgestemd op de actuele bouw- en regelgeving.

**Met opmerkingen** 5.1.2e Checkvraag: is de BSQ het gemiddelde van de individuele grondquotes, of is de BSQ: 1-[alle herbouwkosten in de straat]/[alle WOZ in de straat]?

[2] Op 10 maart 2021 zijn de moties 155.21 (betrek een externe partij ook bij het vaststellen van de te hanteren bouwkosten en de voorgestelde wijze van indexeren) en 159.21 (neem de aanbevelingen van SEO over in de nieuw op te stellen nota) aangenomen en met een raadsinformatiebrief van 22 april 2021 afgedaan.
[3] BSQ's die worden bepaald op basis van beleidsjaar en peildatum 2023 worden op basis van WOZ-waarden met peildatum 2021 en daarmee genormeerde herijkte herbouwkosten met peiljaar 2021 opgesteld.

**Toelichting op herbouwkosten en woningreferenties**

De herbouwkosten bestaan uit de bouw-, bijkomende- en sloopkosten, uitgaande van regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde. De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te slopen en te maken. Dit zijn de kosten 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 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, en algemene kosten en winst- en risico voor de projectontwikkelaar.

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daarbuiten, 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. In de berekening wordt rekening gehouden met een afwerkingsniveau passend bij het type referentie, de grootte en de WOZ-waarde van het object.

De dienst Belastingen gebruikt ca. 40 woningreferenties voor de bepaling van de WOZ-waarden voor woningen. Voor 24 daarvan heeft het externe bouwkostenbureau de herbouwkosten geraamd. De overige woningreferenties komen niet vaak voor in Amsterdam en zijn daarom niet geraamd. De 24 gehanteerde woningreferenties ten behoeve van de herbouwkosten vertegenwoordigen ca. 90% van de woningen in Amsterdam. Van het totaal wordt 5% niet meegenomen in de herbouwkosten berekening doordat dit woningen betreft die in aanbouw zijn, of waar geen sprake is van een volwaardige woonbestemming. Met het hanteren van de 24 woningreferenties valt nog eens 5% van de woonobjecten weg. Niet elke woning is geschikt als referentie voor de BSQ. Met het toepassen van de beleidsregels valt ca. 30% van de objecten weg. Dit betreft woningen die te grote percelen hebben, een bijzondere gebouwdeel bevatten of die in eigendom zijn van een woningcorporatie. Na toepassing van de beleidsregels resteert ca. 60% van het totaal dat geschikt is als referentie voor de BSQ en waarvoor herbouwkosten en een grondquote bepaald moet worden. Voor deze groep van ca. 60% kan voor ruim 99% van de objecten de herbouwkosten en grondquote worden bepaald. Zie onderstaande tabel voor een overzicht van de benoemde cijfers.

| Categorie | woon-objecten | aandeel t.o.v. totaal | aandeel herbouwkosten, o.b.v. bruikbare referentieobjecten |
|---|---|---|---|
| Totaal woningen in WOZ: | 474.270 | 100% | |
| Totaal woningen exclusief woningen in aanbouw: | 451.140 | 95% | |
| Totaal woningen 24 woningreferenties: | 424.813 | 90% | |
| Woningen uitgezonderd van herbouwkosten: | 131.220 | 28% | |
| Woningen waarvoor herbouwkosten berekend wordt: | 293.593 | 62% | |
| *Woningen met individuele grondquote:* | *293.103* | *62%* | *99,83%* |

**De opdracht**
De opdracht voor het herijken van de bestaande herbouwkostenramingen is meervoudig onderhands aanbesteed en bestond uit een uitvraag voor het opstellen van de nieuwe ramingen door één partij en voor het toetsen en valideren van deze ramingen en berekeningswijze door een andere partij. Drie partijen hebben zich ingeschreven en hadden hierin de keuze om zich voor één of beiden in te schrijven. Om de onafhankelijkheid en betrouwbaarheid van de herbouwkostenramingen te waarborgen is de kostenopsteller van de oude ramingen, zijnde MBM, uitgesloten van deze selectie. Met alle drie zijn vooraf oriënterende gesprekken gevoerd. Op basis van de inschrijvingen en het plan van aanpak, zijn daaruit twee partijen geselecteerd voor de afzonderlijke onderdelen. Beide opdrachten zijn als bijlage toegevoegd (bijlagenummers 1 en 2).

De opdracht is uitgevoerd door de volgende bouwkostendeskundigen:
- M3E Bouwkostenmanagement B.V. (hierna M3E) is geselecteerd voor de herijking van de bouw- en bijkomende kosten (opdracht 1, kostenopsteller)
- IGG Bouweconomie B.V. (hierna IGG) is geselecteerd om de second opinion op de nieuw vast te stellen genormeerde herbouwkosten uit te voeren (opdracht 2, auditor).

De producten die bij de opdracht van M3E horen zijn:
- Doelstelling A: herijking van de herbouwkostenramingen (primair doel);
- Doelstelling B: advisering interpolatie (secundair doel);
- Doelstelling C: advisering indexatie (secundair doel).

IGG heeft de opdracht gekregen om de genormeerde herbouwkosten op juistheid en volledigheid te valideren. De validatie vond plaats op drie niveaus:
1. Globaal te vergelijken data, zoals herbouwkosten per woningtype en toeslagen voor locatie/bereikbaarheid;
2. Nauwkeurig te controleren data, zoals materiaalprijzen, normen en offertes;
3. Exact na te meten of rekenen data, zoals hoeveelheden, interpolatieformules en indexering.

De rol van de gemeente is in dit traject grotendeels faciliterend geweest. Gedurende het proces zijn de bureaus tot nieuwe inzichten gekomen voor de berekeningswijze en de verschillende onderdelen en zijn deze afgestemd met de gemeente.

In het auditorrapport staat beschreven hoe het proces is doorlopen en wat de opmerkingen en bevindingen van IGG zijn geweest op de herbouwkostenramingen van M3E. Ook kan er teruggelezen worden of de opmerkingen hebben geleid tot aanpassing dan wel tot extra onderbouwing van de gekozen uitgangspunten.

Tot slot zijn alle uitkomsten en het auditrapport gedeeld met de externe deskundigen die de BSQ berekening controleren (Stichting Economisch Onderzoek (SEO) en prof. H.L.F. De Groot. Deze externe toetsing ziet specifiek toe op het borgen van de correcte en juiste uitvoering van het door de raad vastgestelde beleid en rekenregels. De externe deskundigen hebben hierbij ook de implementatie van de nieuwe herbouwkosten in de BSQ berekening gecontroleerd. Deze externe toetsing ziet expliciet niet toe op een inhoudelijke toetsing van de herbouwkostenramingen.

**Resultaten**

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.

Alvorens het rekenvoorbeeld wordt getoond, is hieronder een toelichting gegeven op de opbouw van de kosten en de onderdelen waaruit de berekening uit bestaat.

De herbouwkosten zijn bepaald op basis van nieuwbouwkwaliteit uitgaande van geldende regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde. De casco (A1) uitgangspunten zijn per referentietype zoveel mogelijk afgestemd op het gemiddelde verschijningsvorm, waarbij rekening is gehouden met diverse woninggrootten. Onder categorie A1 casco valt ook basisvoorzieningen zoals:

- Afwerkvloer, behangklare binnenwanden en plafondafwerking
- Volledige (standaard) installaties
- Sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair
- Keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur

Omdat bestaande woningen een uitgebreider afwerkingsniveau kennen, is daarbovenop op basis van waarnemingen en aannames opslagen bepaald: A2, A3, A4, A5.1 en A5.2.

- A2. Hieronder valt de afwerking van wand- vloer- en plafond. Te denken valt aan o.a. behang, schilderwerk, vloerbekleding en trapafwerking.
- A3. Hieronder valt de afwerking voor tuin/ dakterras voor eengezinswoningen. Bestaande woningen kennen over het algemeen een tuininrichting of hebben een dakterras. Er is een opslag bepaald voor de aanleg van een tuin of dakterras. De opslag wordt berekend per m2 GO.
- A4. Locatie/ bereikbaarheid. Bouwen in het centrum is duurder dan aan de randen van de stad. Dit komt door de complexiteit, logistiek en hogere risico's. Voor de extra kosten die hiervan het gevolg zijn, wordt per locatiecategorie een opslag (%) gehanteerd over de casco bouwkosten.
- A5.1. Kwaliteitstoeslag stadsdeel. Een bepaalde referentie kan in principe in de gehele stad voorkomen. Vaak is er een relatie waarneembaar in de verschijningsvorm, kwaliteit en de locatie, waarbij naar het centrum toe hogere eisen aan welstand worden gesteld. Voorbeelden van afwijkingen in de kwaliteitsniveau zijn o.a.: accenten/ materialisatie gevel, meer open gevel, dakranden/ dakafwerking, hogere verdiepingshoogte. Per locatiecategorie is er een kwaliteitstoeslag bepaald.
- A5.2. Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit. Van woningen van hetzelfde type en grootte in dezelfde buurt maar met afwijkende WOZ-waarden wordt aangenomen dat dit voor een deel voortkomt uit een stukje aanvullende kwaliteit en afwerking in de woning. Hiervoor kan middels een staffel ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde van eenzelfde referentietype in de buurt een opslag worden bepaald.

| 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) | | 235.390 | |
| | | | 262.961 | |
| | grondqoute | | 52,8% | |
| **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 |
| | > 1.000 | 0,25 | 143,25 | 200 | 1.633 |
| | < 1.000 ≥ 500 | 0,50 | 286,5 | 500 | 8.165 |
| | < 500 | 1,00 | 573 | 500 | 16.331 |
| | | | | 1.200 | 26.129 |
| A5.2 | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | | 458 | |
| | | | 26.129 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | | 235.390 | incl. btw |
| | | | 4.130 | per m2 GO |

**Voorbeeld 1:**
**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.

| Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988) | | | |
|---|---|---|---|
| | Woningtype | 1987/1988 | |
| | m² gebruiksoppervlak | 89 | |
| | | 7.908 | |
| | WOZ-waarde | 703.812 | |
| | Buurtcombinatie | K25 | KE (nieuwe codering) |
| | Stadsdeel | Nieuwe Pijp | |
| | | Zuid buiten centrum | |
| | WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk) | 6.708 | per type en grootte |
| | | 597.012 | |
| | Verschil WOZ-waarde | 106.800 | |
| | | 1.200 | per m2 GO |
| **Recapitulatie** | | | |
| | WOZ-waarde | 703.812 | |
| | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 340.435 | |
| | | 363.377 | |
| | grondqoute | 51,6% | |

**Voorbeeld 2:**
**Beneden- bovenwoning, 89m² Amsterdam Zuid**
Dit is een voorbeeld van eenzelfde woningtype met een afwijkende metrage. Een grote woning heeft een lagere vierkante meterprijs dan een kleine woning. De berekening leidt tot een afwijkende grondquote ten opzichte van voorbeeld 1 als gevolg van woninggrootte in combinatie met de overige onderdelen.

De bijbehorende berekening is opgenomen in bijlage 3.

| Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988) | | |
|---|---|---|
| Woningtype | 1987/1988 | |
| m² gebruiksoppervlak | 89 | |
| | 5.700 | |
| WOZ-waarde | **507.300** | |
| Buurtcombinatie | M57 | MP (nieuwe codering) |
| Stadsdeel | Betondorp | |
| | Oost groen stedelijk | |
| WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk) | **5.050** | per type en grootte |
| | 449.450 | |
| Verschil WOZ-waarde | 57.850 | |
| | 650 | per m2 GO |
| **Recapitulatie** | | |
| WOZ-waarde | 507.300 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 311.809 | |
| | 195.491 | |
| grondqoute | 38,5% | |

**Voorbeeld 3:**
**Beneden- bovenwoning, 89m² Amsterdam Oost**
Zoals hierboven aangehaald bij onderdeel A5.1, heeft locatie invloed op de herbouwkosten. Daarnaast wordt een opslag berekend ten behoeve van kwaliteit (onderdeel A5.2), op basis van de afwijking van de WOZ-waarde ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in de wijk voor het specifieke woningtype.

De bijbehorende berekening is opgenomen in bijlage 4.

**Verschillenanalyse**
Een herijking is, zoals eerder aangegeven, niet zonder consequenties en leidt vrijwel altijd tot verschillen ten opzichte van de genormeerde herbouwkosten die voorheen werden gehanteerd. De verschillen zijn dan ook het gevolg van de genomen uitgangspunten, prijspeil, veranderende wet- en regelgeving en nieuwe inzichten.

In deze paragraaf worden de verschillen in herbouwkosten, BSQ en grondwaarden op basis van oude en nieuwe herbouwkosten inzichtelijk gemaakt met behulp van grafieken en tabellen. De analyse is op diverse fronten uitgevoerd. Onder elke analyse worden de verschillen toegelicht. Hierbij wordt de vergelijking steeds op drie uitgangspunten gevoerd, namelijk:

1. Op basis van de oude herbouwkosten en beleidsjaar 2021 (BSQ 2021)
   Dit betreft de BSQ 2021, die bepaald is op basis van de WOZ-waarden met peildatum 2019 en de oude genormeerde herbouwkosten met peildatum 2019. Dit betreffen de laatste vastgestelde BSQ's, die ook voor 2022 golden vanwege een door het college genomen verlengingsbesluit.
2. Op basis van de oude herbouwkosten en beleidsjaar 2023 (BSQ 2023 MBM)
   Dit zouden de BSQ's voor 2023 worden indien de herbouwkosten op de gebruikelijke wijze zouden zijn geïndexeerd. Ten behoeve van een goed vergelijk tussen de oude en nieuwe herbouwkosten zijn deze op de achtergrond bepaald op basis van de WOZ-waarden met peildatum 2021 en genormeerde en geïndexeerde herbouwkosten met peildatum 2021.
3. Op basis van de nieuwe herbouwkosten en beleidsjaar 2023 (BSQ 2023 M3E)
   Dit zijn de BSQ's die in 2023 zijn bepaald op basis van de WOZ-waarden met peildatum 2021 en genormeerde herijkte herbouwkosten met peildatum 2021.

WOZ Waarde ontwikkeling
De gemiddelde WOZ-waarde ontwikkeling in Amsterdam voor de periode 2019 – 2021 is 6%. Per stadsdeel varieert de gemiddelde WOZ-waarde ontwikkeling van ca 2% (stadsdeel centrum) tot 12% (stadsdeel noord en zuidoost).

**Grafiek 1. Vergelijking herbouwkosten per referentietype prijspeil 2021**

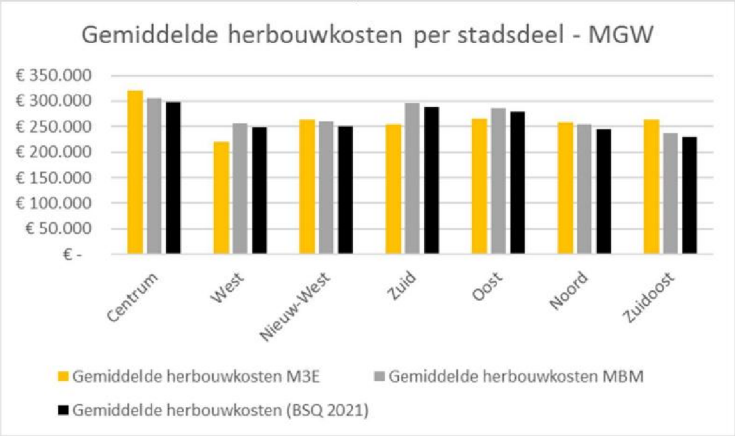



In grafiek 1 is per referentietype te zien wat het gemiddelde herbouwkostenniveau is. Grijs is de gemiddelde herbouwkosten van de oude kostenopsteller (MBM) en geel is de gemiddelde van de nieuwe kostenopsteller (M3E), beiden op peildatum 01-01-2021. Er zijn kleine maar ook grotere verschillen waarneembaar.
Dit heeft zoals eerder aangegeven te maken met meerdere factoren. Bij beide ramingen hebben partijen onafhankelijk uitgangspunten bepaald op basis van de "Fotowijzer woningen van de Belastingdienst" en dit afgestemd op de gemiddelde bebouwing in Amsterdam. Het verschil in de hoogte van de herbouwkosten wordt derhalve niet alleen veroorzaakt door een verschil in eenheidsprijzen i.v.m. verschuiving prijspeil of nieuwe wet- en regelgeving[4], maar ook speelt het eigen inzicht van de kostenopstellers mee. Dat maakt dat sommige referentietypen duurder zijn geworden en andere juist goedkoper. Zo is in de grafiek af te lezen dat de karakteristiek historische bovenwoning met de inzichten van nu hoger is geraamd en de reguliere beneden-bovenwoning lager.

**Met opmerkingen** 5.1.2e Kan door derden worden geïnterpreteerd als "willekeur"?

[4] Alle referenties zijn conform bouwbesluit 2012 inclusief tussentijdse wijzigingen t/m 2021

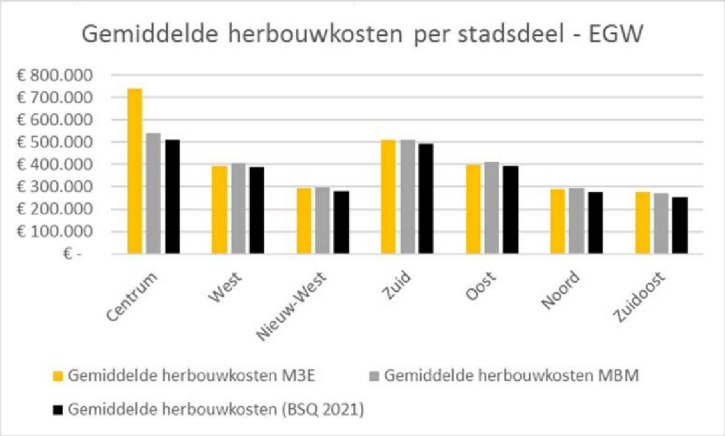
**Grafiek 2. Gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel - MGW**




In grafiek 2 is een vergelijking gemaakt van de gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel voor de categorie meergezinswoningen. Geel staat voor de herijkte herbouwkosten van M3E. Grijs laat zien wat de gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel zou zijn geweest in 2023 als de oude herbouwkostenramingen geïndexeerd zouden worden. Zwart is de gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel conform BSQ 2021.

In deze vergelijking is te zien dat de gemiddelde herbouwkosten van M3E in het centrum hoger uitvalt (5,1%) dan de gemiddelde herbouwkosten conform geïndexeerde herbouwkosten van MBM. In West daarentegen zijn de gemiddelde herbouwkosten van M3E juist weer lager (-13,9%) dan de gemiddelde herbouwkosten conform de geïndexeerde herbouwkosten van MBM. Zo zijn~~is~~ per stadsdeel kleine en grotere verschillen waarneembaar in de gemiddelde herbouwkosten. Dit zijn de gemiddelde waarnemingen per stadsdeel. Dit heeft o.a. te maken met verschillende woningtypen en woninggroottes die per stadsdeel variëren. De verschillen kunnen op objectniveau hiervan afwijken.

**Grafiek 3. Gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel - EGW**




In grafiek 3 is een vergelijking gemaakt van de gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel voor de categorie eengezinswoningen. Geel staat voor de herijkte herbouwkosten van M3E. Grijs laat zien wat de gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel zou zijn geweest in 2023 als de oude herbouwkostenramingen geïndexeerd zouden worden. Zwart is de gemiddelde herbouwkosten per stadsdeel conform BSQ 2021.

In deze vergelijking is te zien dat de gemiddelde herbouwkosten van M3E in het centrum hoger uitvalt (37,1%) dan de gemiddelde herbouwkosten conform geïndexeerde herbouwkosten van MBM. Het grote verschil wordt veroorzaakt door bepaalde referentietypen waarvoor hogere herbouwkosten zijn berekend door M3E. Daarnaast is door M3E voor het centrum een hogere opslag berekend als gevolg van de complexiteit van deze locatie, lees: krappe bouwplaats, slechte bereikbaarheid, hoge parkeertarieven en dergelijke.
Voor de duiding van dit verschil: in Amsterdam zijn er totaal ... EGW's op erfpacht, waarvan ... (...%) in Centrum.

In de andere stadsdelen zijn er slechts kleinere verschillen waarneembaar in de gemiddelde herbouwkosten van eengezinswoningen. Het effect op de gemiddelde grondwaarden en de BSQ's worden in de navolgende grafieken inzichtelijk gemaakt.

**Tabel 1. Gemiddelde BSQ op stadsdeelniveau voor eengezinswoningen (EGW) en appartementen/meergezinswoningen (MGW)**

| | | I | II | III | IV | V |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadsdeel | Categorie | Gemiddelde BSQ 2021 | BSQ 2023 (MBM) | Gemiddelde BSQ 2023 (M3E) | Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 (MBM) | Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 (M3E) |
| Centrum | MGW | 42 | 41 | 38 | -1 | -4 |
| West | MGW | 39 | 39 | 45 | 0 | 6 |
| Nieuw-West | MGW | 16 | 19 | 18 | 3 | 2 |
| Zuid | MGW | 42 | 42 | 45 | 0 | 3 |
| Oost | MGW | 35 | 36 | 41 | 1 | 6 |
| Noord | MGW | 20 | 22 | 25 | 2 | 5 |
| Zuidoost | MGW | 7 | 9 | 8 | 2 | 1 |
| | Gemiddeld | 29 | 30 | 32 | 1 | 3 |

| | | I | II | III | IV | V |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadsdeel | Categorie | Gemiddelde BSQ 2021 | BSQ 2023 (MBM) | Gemiddelde BSQ 2023 (M3E) | Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 (MBM) | Gemiddelde verschil 2023 t.o.v. 2021 (M3E) |
| Centrum | EGW | 47 | 48 | 43 | 1 | -4 |
| West | EGW | 48 | 49 | 49 | 1 | 1 |
| Nieuw-West | EGW | 32 | 36 | 36 | 4 | 4 |
| Zuid | EGW | 48 | 49 | 49 | 1 | 1 |
| Oost | EGW | 47 | 47 | 48 | 0 | 1 |
| Noord | EGW | 35 | 38 | 40 | 3 | 5 |
| Zuidoost | EGW | 24 | 28 | 27 | 4 | 3 |
| | Gemiddeld | 40 | 42 | 42 | 2 | 2 |

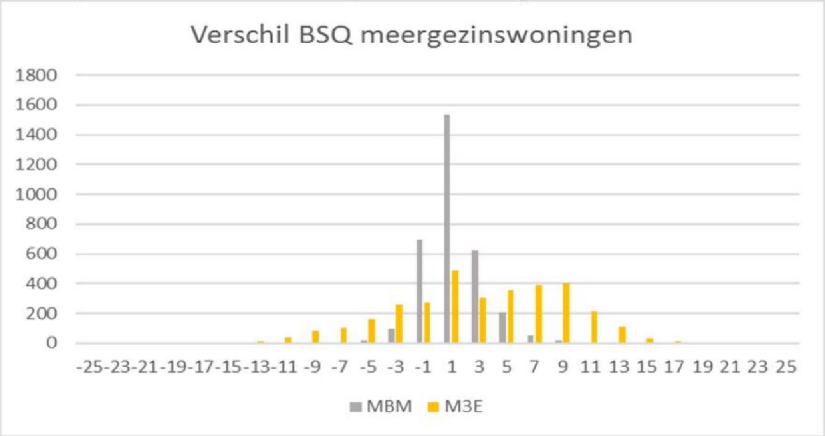
In tabel 1 is per stadsdeel weergegeven wat de gemiddelde BSQ was in 2021 en wordt in 2023. De waarden zijn opgedeeld in twee categorieën: eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW). Kolom I weergeeft per stadsdeel de gemiddelde BSQ in 2021. Kolom II is de gemiddelde BSQ in 2023 zoals die zou zijn geweest met geïndexeerde herbouwkosten. Kolom III is de gemiddelde BSQ in 2023, berekend met de herijkte herbouwkosten.
In de laatste twee kolommen (IV en V) zijn per stadsdeel de verschillen weergegeven:

- Kolom IV is de gemiddelde verschil van BSQ 2023 ten opzichte van BSQ 2021 conform oude (geïndexeerde) herbouwkosten
- Kolom V is de gemiddelde verschil van BSQ 2023 ten opzichte van BSQ 2021 conform nieuwe herbouwkosten

In grafiek 2 en 3 zagen we dat de gemiddelde herbouwkosten van M3E in stadsdeel centrum hoger zijn dan de geïndexeerde herbouwkosten van MBM. In dit tabel is te zien wat voor effect dit heeft op de BSQ. De BSQ gaat in het centrumgebied gemiddeld met 4 procentpunten omlaag ten opzichte van de BSQ dat berekend is met de geïndexeerde herbouwkostenramingen van MBM. Dit geldt zowel voor eengezins- als voor de meergezinswoningen.
Verder was in grafiek 2 te zien dat de gemiddelde herbouwkosten van M3E in stadsdeel west lager is voor meergezinswoningen dan de geïndexeerde herbouwkosten van MBM. Dit heeft geresulteerd tot een gemiddelde stijging van 6 procentpunten van de BSQ voor meergezinswoningen in stadsdeel west.

De uitkomsten van de stadsgemiddelden liggen minder ver uit elkaar. Als er geen herijking van de herbouwkosten zou hebben plaatsgevonden zouden de BSQ's in 2023 ten opzichte van 2021 gemiddeld met 1 procentpunt omhoog zijn gegaan bij MGW en 2 procentpunten bij EGW. Met de herijkte herbouwkosten gaat de BSQ gemiddeld met 3 procentpunten omhoog bij MGW en met 2 procentpunten bij EGW. Dit is het totale gemiddelde over de hele stad.

**Grafiek 4. Verschillen nieuwe BSQ (2023) t.o.v. laatst vastgestelde BSQ (2021)**

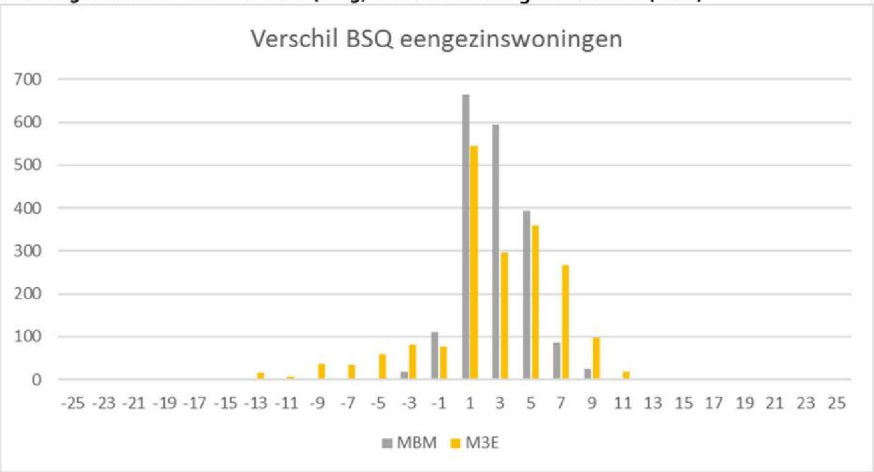



Grafiek 4 laat zien wat de afwijking is van de BSQ in 2023 ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ in 2021. Grafiek 4 is een weergave voor alle meergezinswoningen in Amsterdam zonder onderscheid in stadsdelen.
De horizontale as is de afwijking in BSQ in procentpunten. Bij een negatieve waarde is de nieuwe BSQ lager dan de laatst vastgestelde BSQ. Bij een positieve waarde is de nieuwe BSQ hoger dan de laatst vastgestelde BSQ. De verticale as laat de aantallen/ frequentie zien.

Grijs laat zien wat de afwijking zou zijn geweest ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ's, als de BSQ's waren berekend met de oude (geïndexeerde) herbouwkosten. Dit is dus het resultaat van de reguliere BSQ verloop als er geen herijking van de herbouwkosten zou hebben plaatsgevonden. Geel is een weergave van de afwijking van de nieuwe BSQ (t.o.v. de laatst vastgestelde BSQ), berekend met de herijkte herbouwkosten.

Uit de grafiek is te zien dat door de herijking van de herbouwkosten, er meer verschillen optreden ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ's. De herijking leidt voor sommige adressen tot lagere BSQ's en voor andere tot hogere BSQ's. De spreiding valt voor een groot deel binnen een bandbreedte van +9 en -9 procentpunten (afwijking ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ).

**Grafiek 5. Verschillen nieuwe BSQ (2023) t.o.v. laatst vastgestelde BSQ (2021)**

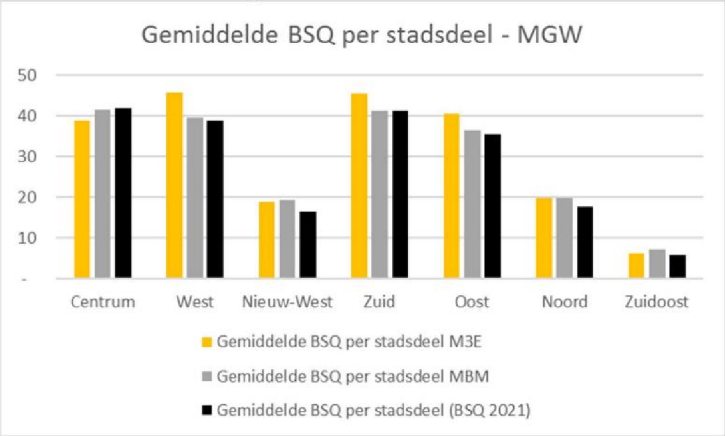



Grafiek 5 is eenzelfde weergave als grafiek 4, maar dan toegespitst op eengezinswoningen. De grafiek laat het verschil zien van de BSQ in 2023 ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ in 2021.
De horizontale as is de afwijking in BSQ. Bij een negatieve waarde is de nieuwe BSQ lager dan de laatst vastgestelde BSQ. Bij een positieve waarde is de nieuwe BSQ hoger dan de laatst vastgestelde BSQ. De verticale as laat de aantallen/ frequentie zien.

Grijs laat zien wat de afwijking zou zijn geweest ten opzichte van de laatst vastgestelde BSQ's, als de BSQ's waren berekend met de oude (geïndexeerde) herbouwkosten. Dit is het resultaat van de reguliere BSQ verloop als er geen herijking van de herbouwkosten zou hebben plaatsgevonden. Geel is een weergave van de afwijking van de nieuwe BSQ berekend met de herijkte herbouwkosten.

De nieuwe herbouwkosten leiden tot een grotere spreiding bij de eengezinswoningen, waarbij het merendeel valt binnen een bandbreedte van +9 en -9 (afwijking t.o.v. de laatst vastgestelde BSQ) en valt binnen een acceptabele en realistische marge.

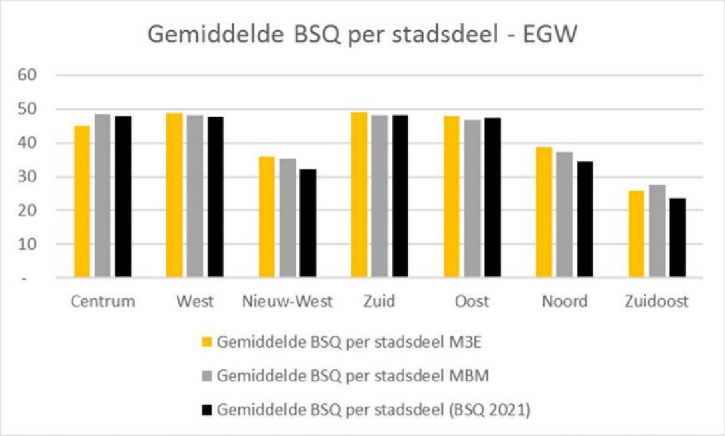
**Grafiek 6. Gemiddelde BSQ per stadsdeel – MGW**




*In grafiek 6 is een vergelijking gemaakt van de gemiddelde BSQ per stadsdeel voor de categoerie meergezinswoningen. Geel weergeeft de gemiddelde BSQ berekend met de herijkte herbouwkosten van M3E. Grijs laat zien wat de gemiddelde BSQ per stadsdeel zou zijn geweest in 2023 als de oude herbouwkostenramingen geïndexeerd zouden worden. Zwart is de gemiddelde BSQ per stadsdeel conform BSQ 2021.*

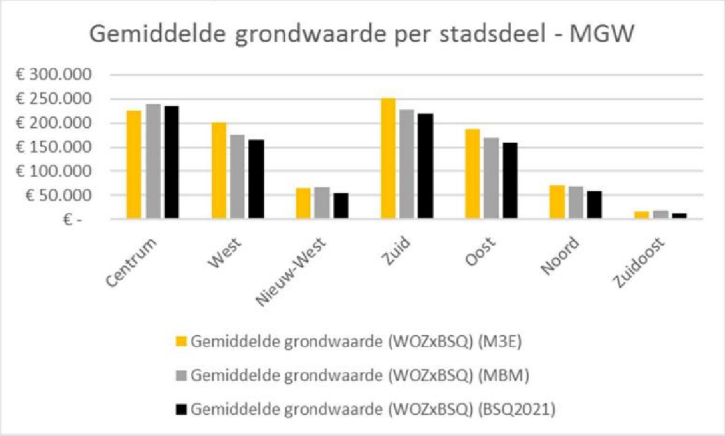
*In deze vergelijking is te zien dat de gemiddelde BSQ met de herijkte herbouwkosten van M3E, hoger uitvalt in stadsdeel west en zuid.*
**Dit is eigenlijk dezelfde informatie als tabel 1. Maar de waarden wijken af! Check data!**

**Grafiek 7. Gemiddelde BSQ per stadsdeel – EGW**




**Dit is eigenlijk dezelfde informatie als tabel 1. Maar de waarden wijken af! Check data!**

**Grafiek 8. Gemiddelde grondwaarde per stadsdeel – MGW**

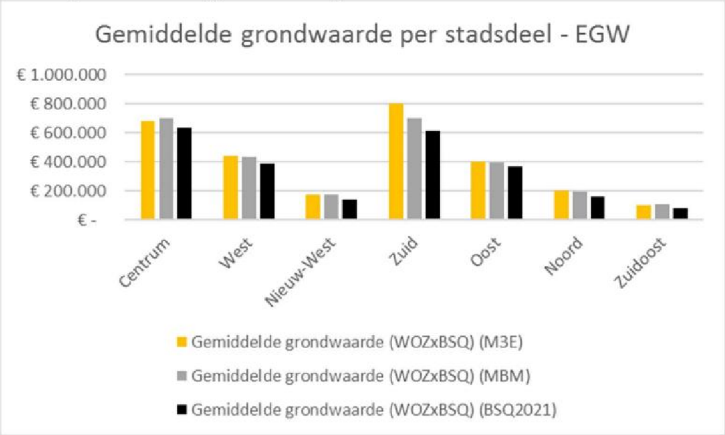



In grafiek 8 is een vergelijking gemaakt van de gemiddelde grondwaarden van meergezinswoningen op stadsdeelniveau. Geel is de gemiddelde grondwaarde per stadsdeel, berekend met de herijkte herbouwkostenramingen. Grijs laat zien wat de gemiddelde grondwaarde zou zijn geweest in 2023 als de oude herbouwkostenramingen geïndexeerd zouden worden. Zwart laat de gemiddelde grondwaarde zien op basis van de laatst vastgestelde waarden in 2021.

In het centrum gaat de gemiddelde grondwaarde ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde berekend met de geïndexeerde herbouwkosten van MBM omlaag, wegens aangepaste uitgangspunten in de herbouwkosten. Bouwen in het centrum wordt steeds duurder wegens de slechte bereikbaarheid, krapte op de bouwplaats, hoge parkeertarieven en dergelijke. Met de inzichten van nu hebben de kostenopstellers bij de herijking ervoor gekozen om een hogere opslag voor locatie centrum op te nemen. Dit is de voornaamste reden dat de gemiddelde grondwaarden voor deze locatie omlaag is gegaan.

Verder is in nieuw-west en in zuidoost een lichte verlaging van de gemiddelde grondwaarde waarneembaar. De afwijking is zeer klein te noemen. In de stadsdelen west, zuid, oost en noord is een stijging in de gemiddelde grondwaarde waarneembaar. De stijging is in west en zuid het grootst. Dit is het resultaat van de combinatie marktwaarde(stijging) en de referentietypen die hier het meest voorkomen. Referentietypen die lager zijn geraamd door M3E.

**Grafiek 9. Gemiddelde grondwaarde per stadsdeel – EGW**




Grafiek 9 is eenzelfde weergave als grafiek 8 maar dan toegespitst op eengezinswoningen. Geel is de gemiddelde grondwaarde per stadsdeel, berekend met de herijkte herbouwkosten.
Grijs laat zien wat de gemiddelde grondwaarde zou zijn geweest in 2023 als de oude herbouwkosten geïndexeerd zouden worden. Zwart laat de gemiddelde grondwaarde zien op basis van de laatst vastgestelde waarden in 2021.

In stadsdelen centrum en zuidoost is een verlaging van de gemiddelde grondwaarde waarneembaar ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde dat berekend is met de geïndexeerde herbouwkosten van MBM. Bij de andere stadsdelen is een stijging waarneembaar. De stijging is het grootst in zuid. Dit komt wederom door de combinatie van marktwaardeontwikkeling en referentietypen die hier veel voorkomen.

**Conclusie**

Op basis van de analyse is op te merken dat er verschillen zijn tussen de oude ramingen die in 2015 door bouwkostenbureau MBM zijn opgesteld en met de BDB-index zijn geïndexeerd en de recent opgestelde ramingen door bouwkostenbureau M3E. De herijking is omwille van de betrouwbaarheid getoetst door een tweede partij, IGG, die de input van M3E heeft geverifieerd.

**Met opmerkingen** 5.1.2e Om voor de argeloze lezer duidelijk te maken: niet met de CPI

Zoals eerder aangegeven leidt een herijking vrijwel altijd tot verschillen, zo blijkt ook uit deze herijking en de analyse daarop. Door de gekozen werkwijze wordt een grote mate van objectiviteit, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid gewaarborgd, waardoor aangenomen mag worden dat de herbouwkosten op een marktconform niveau zitten en de berekeningswijze een passende methode is om de herbouwkosten te berekenen.

De implementatie van de herbouwkosten in 2023 heeft daarmee ook consequenties op de BSQ's en de daaruit af te leiden grondwaarden. De uitgevoerde analyses laten een logische spreiding en geen onrealistische afwijkingen zien ten opzichte van waarden op basis van de oude ramingen.

De gemeente heeft op basis van het doorlopen proces en de geconstateerde afwijkingen vertrouwen in de juistheid van de getallen en dat de herijkte herbouwkostenramingen voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving en gaan leiden tot marktconforme genormeerde grondwaarden.

Uit de check van SEO kwam het volgende naar voren @@@

**Bijlage 1**

Opdracht 1: herijking herbouwkosten

**Bijlage 2**

Opdracht 2: second opinion

**Bijlage 3:**

**Voorbeeldberekening nr. 2: Beneden- bovenwoning, 89m2 Amsterdam Zuid**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)** | | | |
| | Woningtype | 1987/1988 | | |
| | m² gebruiksoppervlak | 89 | | |
| | | 7.908 | | |
| | WOZ-waarde | 703.812 | | |
| | Buurtcombinatie | K25 | KE (nieuwe codering) | |
| | Stadsdeel | Nieuwe Pijp | | |
| | | Zuid buiten centrum | | |
| | WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk) | 6.708 | per type en grootte | |
| | | 597.012 | | |
| | Verschil WOZ-waarde | 106.800 | | |
| | | 1.200 | per m2 GO | |
| | **Recapitulatie** | | | |
| | WOZ-waarde | 703.812 | | |
| | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 340.435 | | |
| | | 363.377 | | |
| | grondqoute | 51,6% | | |
| | **Herbouwkosten** | | | |
| A1 | Investeringskosten | 2.753 | | 3,00 |
| | | 245.017 | | |
| A2 | Aanvullende afwerkingen | 170 | | |
| | | 15.130 | | |
| A3 | Tuin en dakterras | - | | - |
| | | - | | |
| A4 | Locatie en bereikbaarheid | 7% | | |
| | | 17.151 | | |
| A5.1 | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 251 | Zuid buiten centrum | |
| | | 22.339 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in € | | | 1.200 | per m2 GO | |
| | > 1.000 | | 0,25 | 143,25 | 200 | 2.550 |
| | < 1.000 ≥ 500 | | 0,50 | 286,5 | 500 | 12.749 |
| | < 500 | | 1,00 | 573 | 500 | 25.499 |
| | | | | | 1.200 | 40.798 |
| A5.2 | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | | | | 458 | |
| | | | | | 40.798 | |

| | | |
|---|---|---|
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 340.435 | incl. btw |
| | 3.825 | per m2 GO |

**Bijlage 4:**

**Voorbeeldberekening nr. 3: Beneden- bovenwoning, 89m2 Amsterdam Oost**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)** | | | |
| | Woningtype | 1987/1988 | | |
| | m² gebruiksoppervlak | 89 | | |
| | | 5.700 | | |
| | WOZ-waarde | **507.300** | | |
| | Buurtcombinatie | M57 | MP (nieuwe codering) | |
| | Stadsdeel | Betondorp | | |
| | | Oost groen stedelijk | | |
| | WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk) | **5.050** | per type en grootte | |
| | | 449.450 | | |
| | Verschil WOZ-waarde | 57.850 | | |
| | | 650 | per m2 GO | |
| | **Recapitulatie** | | | |
| | WOZ-waarde | 507.300 | | |
| | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 311.809 | | |
| | | 195.491 | | |
| | grondqoute | 38,5% | | |
| | **Herbouwkosten** | | | |
| A1 | Investeringskosten | 2.753 | | |
| | | **245.017** | | |
| A2 | Aanvullende afwerkingen | 170 | | |
| | | **15.130** | | |
| A3 | Tuin en dakterras | - | | - |
| | | - | | |
| A4 | Locatie en bereikbaarheid | 0% | | |
| | | - | | |
| A5.1 | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 251 | Oost groen stedelijk | |
| | | **22.339** | | |
| | Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in € | 650 | per m2 GO | |
| | > 1.000 | 0,25 | 143,25 | - - |
| | < 1.000 ≥ 500 | 0,50 | 286,5 | 150 3.825 |
| | < 500 | 1,00 | 573 | 500 25.499 |
| | | 650 | | 29.323 |
| A5.2 | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 329 | | |
| | | **29.323** | | |
| | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 311.809 | incl. btw | |
| | | 3.503 | per m2 GO | |