**Analyse verschillen bouwkosten Grond & Ontwikkeling en advies Grondwaardecommissie**
Op basis van het rapport *Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie* valt een groot verschil te constateren tussen enerzijds de (gemiddelde) herbouwkosten per m² (GO) die in het rapport *Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond* worden gehanteerd (à €1.126) en de herbouwkosten die door Grond & Ontwikkeling worden gehanteerd (à €2.110). Dit verschil werkt uiteindelijk door in de opstalwaarde die wordt vastgesteld en daarmee in de individuele grondquotes (deze zullen lager uitvallen gegeven de hogere herbouwkosten die worden gehanteerd door Grond & Ontwikkeling). De mogelijke oorzaken van het verschil worden hieronder beschreven:
:

- Grond & Ontwikkeling gaat in de basis van **herbouwkosten** per m² (GO), terwijl er in het rapport '*Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond'* van **bouwkosten** per m² (GO) wordt uitgegaan. Dit levert voor drie veelvoorkomende typeringen de volgende verschillen op:

| **Referentiewoning (Bouwkostenkompas)** | **Minimale afwijking herbouwkosten t.o.v. bouwkosten** | **Maximale afwijking herbouwkosten t.o.v. bouwkosten** |
|---|---|---|
| Beneden-bovenwoning | 13,3% | 20,1% |
| Portiekwoning | 11,0% | 26,3% |
| Seriematig 3-laags (schuin dak) | 8,8% | 35,7% |

- Bouwkostenkompas geeft aan dat er voor stedelijke gebieden een correctie van 4% zou kunnen worden verwerkt. Dit zou er toe leiden dat het verschil in herbouwkosten (door Grond & Ontwikkeling lokaal bepaald en in het advies van de GWC op provincie-niveau bepaald) kleiner wordt (ervan uitgaand dat Amsterdam een stedelijk gebied is).
- In het rapport '*Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond'* wordt er geen rekening gehouden met bijkomende kosten zoals honoraria en heffingen. Deze bijkomende kosten variëren van minimaal 18% tot maximaal 46% voor grondgebonden woningen en minimaal 22% tot maximaal 50% voor meergezinswoningen. Deze percentages zijn uitgedrukt in termen van de **bouwkosten**. Grond & Ontwikkeling veronderstelt als projectgrootte voor grondgebonden woningen 15 of meer woningen en voor meergezinswoningen 20 of meer.
- In het rapport '*Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond'* wordt er geen BTW voor de bouwkosten ingerekend. Grond & Ontwikkeling doet dit echter wél. Dit leidt tot een verschil van 21%.
- In het rapport '*Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond'* wordt NVM data gebruikt om objecten aan één van de door Bouwkostenkompas gehanteerde referentieobjecten toe te wijzen. Grond & Ontwikkeling gaat echter (**in de basis**) uit van referenties gebaseerd op de fotowijzer. Het is mogelijk dat de categorisering van NVM en de fotowijzer niet overeen komt. Dit kan leiden tot verschillen in vastgestelde herbouwkosten.
- In het rapport *Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond* wordt er van uitgegaan dat er in duurdere buurten (hogere taxatiewaarde per m² woonoppervlak) kwalitatief betere woningen worden gebouwd. Hier worden dan ook hogere (lagere) bouwkosten gehanteerd in relatief duurdere (goedkopere) locaties. Het effect van deze aanpassing op het verschil tussen het advies van de GWC en wat door Grond & Ontwikkeling is vastgesteld is niet eenduidig.

# Overzicht van opmerkingen bij 086_Analyse_verschillen_bouwkosten_Grond.pdf

## Pagina: 1

Nummer: 1 Auteur: [redacted] Datum: 14-10-2016 13:03:00 +02'00'
Vergelijking wordt nu gemaakt voor Noord-Holland (dus: Bouwkostenkompas minus 1%.

Nummer: 2 Auteur: [redacted] Datum: 14-10-2016 13:19:00 +02'00'
Dit is volledig geredeneerd vanuit Bouwkostenkompas; Grond & Ontwikkeling gaat in haar berekening uit van een grotere projectgrootte.

Nummer: 3 Auteur: [redacted] Datum: 14-10-2016 13:31:00 +02'00'
Waarom dit nu wél wordt gedaan dient nog te worden toegelicht.

Nummer: 4 Auteur: [redacted] Datum: 14-10-2016 13:39:00 +02'00'
Door [redacted] aan te vullen.