Gemeente Amsterdam

Memo

Van [redacted]/.../
Datum 18 juli 2018
Kenmerk 2018-10482
Onderwerp Onderbouwing indexering kosten eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten, juni 2016- juni 2017

Aanpassing van de kosten
Voor de herbouwkosten/stichtingskosten (stichtingskosten = bouwkosten plus bijkomende kosten) wordt uit gegaan van aanpassing volgens onderstaan schema.

BDB cijfer aanneemsom inclusief AK, WR en BTW		
	BDB eengezinswoningen	BDB meergezinswoningen gemiddelde galerij en portiekwoningen
BDB cijfer juni 2016	105,22	105,81
BDB cijfer juni 2017	107,37	108,18
stijging in procenten	**2,04%**	**2,24%**
berekening is ((nieuwe index - oude index) /oude index) x100= stijgingspercentage		

Voor de meergezinswoningen is de gemiddelde index van galerij en portiekwoningen opgenomen.
De BDB cijfers zijn op het niveau van de bouwkosten. Reden om dezelfde index voor de herbouwkosten/stichtingskosten toe te passen is dat een deel van de bijkomende kosten gerelateerd zijn aan de bouwkosten.

Marktwerking
Er wordt voor de periode juni 2016-juni 2017 geen correctie voor marktwerking opgenomen.
Reden is dat bij de eerdere kostenbepaling ook geen marktwerking is opgenomen. Daar is destijds voor gekozen om de invloed van conjuncturele schommelingen te beperken.
Het nu toepassen van marktwerking op de berekende kosten zou nadelig uitpakken voor de erfpachter omdat de invloed van de marktwerking in Q2 2017 nog 2% negatief is. Daarbij is uitgegaan van de registratie van BDB marktindicator en BDB Trends. Zie de bijlage.
Een andere overweging is om in ieder geval de eerste jaren, de buurtstraatquote bestaat sinds 2017, niet de methodiek van berekenen aan te passen. Dit om te voorkomen dat de buurtstraatquote wijzigt doordat de rekenmethode is aangepast.

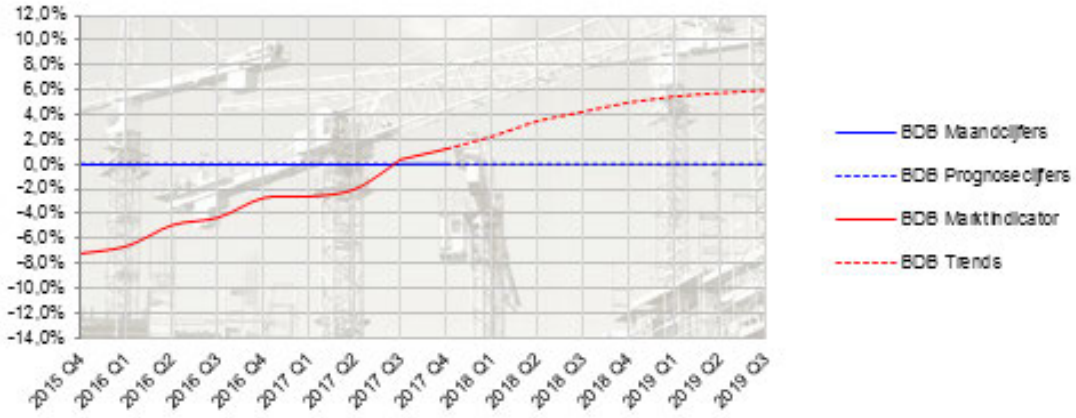
Bijlage:

BDB
Bouw(kosten)data

16 november 2017

BDB Trends

Laatste update: **2017 Q3**



Kwartaal	BDB Marktindicator	BDB Trends
2015 Q4	-7,2%	
2016 Q1	-6,6%	
2016 Q2	-4,9%	
2016 Q3	-4,3%	
2016 Q4	-2,7%	
2017 Q1	-2,6%	
2017 Q2	-2,0%	
2017 Q3	0,4%	
2017 Q4		1,3%
2018 Q1		2,3%
2018 Q2		3,5%
2018 Q3		4,3%
2018 Q4		5,0%
2019 Q1		5,5%
2019 Q2		5,8%
2019 Q3		6,0%

Bron: BDB