0160

To: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl]; [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V.[[redacted]@m3e.nl]; [redacted] | IGG [redacted]@igg.nl]; [redacted] IGG[[redacted]@igg.nl]; [redacted] | IGG[[redacted]@igg.nl]

From: [redacted]
Sent: Thur 9/2/2021 2:33:42 PM
Subject: A5. Kwaliteitsopslag WOZ waarde
Received: Thur 9/2/2021 2:33:00 PM
20210901 Voorbeelden MBM herbouwkostenraming kwaliteitstoeslag WOZ.xlsx

Beste allen,
Zoals in het overleg van woensdag aangegeven lijkt de benadering van de WOZ-gegevens en de vertaling naar een kwaliteitstoeslag af te wijken van de benadering die wij vooralsnog hanteren.
Voor de volledigheid de doelstelling A5 uit de opdracht:

Gemeente Amsterdam
Prijsaanbieding — Kenmerk GWB2021-1
Herijking herbouwkosten inzake grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten — Pagina 5 van 22

5. Kwaliteitstoeslag (voor alle woningtypen gelijkwaardig)

De hoogte van de herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Dure woningen van hetzelfde type hebben over het algemeen hogere kosten per m² GBO als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. In de WOZ-administratie is er 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.

Daarnaast zullen de bijkomende kosten gebaseerd worden op een WOZ-waarde. Woningen met een hogere (WOZ-)waarde hebben over het algemeen hogere bijkomende kosten, vooral vanwege hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.

Het kwaliteitsniveau wordt o.a. bepaald door:
- Hogere verdiepingshoogte
- Meer open gevel (verdiepingshoge ramen)
- Vloerafwerking (parket, marmer, etc.)
- Voorzieningen als: openhaard, luxe (tweede) badkamer, luxe keuken
- Buitenruimte: grotere buitenverblijf en/of luxere inrichting en afwerking
- Gevel: duurdere materialen
- Trap: duurdere materialen
- Hogere bijkomende kosten: hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.

Bepaal de toe te passen kwaliteitstoeslag. Correleer de hoogte van de kwaliteitstoeslag aan de (gemiddelde) WOZ-waarde en maak hierbij tevens onderscheid naar verschillen in woninggroottes (m² GBO).

De precieze correlatie zal tijdens de uitvoering van het project nader bepaald worden. De gemeente zal hiervoor geanonimiseerde gegevens en analyses van het woningvoorraad en WOZ-waarden ter beschikking stellen. Van belang is dat de kwaliteitstoeslag aansluit op de kwaliteiten van de bestaande woningbouw en dat de methodiek voor het toepassen van deze toeslag ook begrijpelijk is voor de erfpachters van de gemeente Amsterdam.

In de bijlage de benadering zoals wij die hanteren aan de hand van een aantal rekenvoorbeelden:
- 2x Hoekwoningen in vergelijkbare buurt – met verschillende WOZ waarden
- 2x Historische bovenwoning in vergelijkbare buurt (inclusief een toeslag voor de locatie) – Met verschillende WOZ waarden

In de berekening is ook de rekensystematiek te zien van Herbouwkosten, diverse correcties en de correctie o.b.v. de kwaliteitstoeslag om uiteindelijk te komen tot de opstalwaarde volgens de “BSQ-methode”.
Zoals ik in het overleg aangaf is die kwaliteitstoeslag vooral van belang bij “naaste buren”, op deze manier zijn ook de voorbeeld berekeningen opgesteld. Daarin zie je dat de WOZ-waarde een invloed heeft op de opstalwaarde.
Meestal kennen deze buren hun WOZ-gegevens en het is geen geheim dat deze WOZ-gegevens gebruikt worden om de grondwaarde te bepalen.
Ik denk dat het bijgevoegde voorbeeld een hoop verduidelijkt en jullie helpt. Mochten er nog vragen zijn dan neem ik het graag door met jullie.
Tot slot nog een vraag, in de berekening zie je dat de correcties vrij eenvoudig zijn op te plussen. Aan de hand van de nieuwe opgestelde ramingen willen wij simultaan voor 400.000 woningen de opstalwaarde en grondwaarde gaan berekenen. Als ik nu de ramingen bekijk, lijkt dit simpele opplussen niet meer op te gaan. Zou het mogelijk zijn om schematisch weer te geven hoe er volgoderlijk te komen is tot de exacte opstalwaarde a.d.h.v. de ramingen en correcties?

[redacted]
Adviseur
TAG Team Advisering Grondprijzen
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

565063

0160
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
amsterdam.nl