Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] ([redacted] ter info)
Van	[redacted]
Datum	16 september 2015
Kenmerk	2015-9500
Onderwerp	Niet-wonen referenties en Vernieuwing Erfpachtstelsel (VES)

Beste,

In verband met de te verwachten uitwerking van de bouw- en bijkomende kosten voor niet-wonen bestemmingen en de vermoedelijk korte periode die daarvoor beschikbaar is heb ik deze memo opgesteld. Met de in het rapport "Schoonschip" genoemde doelstelling van het nieuwe erfpachtstelsel "eenvoudiger, beter communiceerbaar en begrijpelijker" en ook "transparant, objectief, uitvoerbaar en begrijpelijker voor de erfpachter" wil ik hiermee aangeven waar ik op voorhand tegen aan loop en wat mijns inziens belangrijk is als de VES uitgevoerd moet gaan worden .
De uitwerkpunten/ beslispunten bespreek ik graag met jullie.

In de memo wordt globaal aangegeven welke nieuwbouwreferenties momenteel gebruikt worden voor niet-wonen functies, wordt ingegaan of deze referenties aansluiten op de referenties van de WOZ en wordt aangegeven hoe de huidige nieuwbouw referenties zijn onderbouwd. Verder wordt ingegaan op de afbakening die bij herbouwkosten (i.p.v. nieuwbouwkosten) gehanteerd kan worden en wordt ingezoomd op de kosten die opgenomen zijn in externe bouwkostenboekjes. Tenslotte wordt ingegaan op het verschil in kosten per parkeeroplossing in relatie met de opbrengsten.

Uitwerkpunten/beslispunten (gezamenlijk bepalen)

- Bepalen welke referenties niet-wonen gebruikt moeten worden voor de grondwaardebepaling volgens de VES;
- Bepalen hoe de referenties onderbouwd moeten worden;
- Bepalen of de kosten voor niet-wonen referenties berekend worden door een extern bureau (als bij wonen) of dat gebruik wordt gemaakt van kengetallenboekjes.
- Bepalen hoe de grens ligt voor funderingskosten en vloeren op grondslag;
- Bepalen wat opgenomen moet worden voor inbouw en installaties (zie verschil uitgangspunten huidige referenties m.b.t. kantoren en bedrijfsruimtes);
- Bepalen hoe om te gaan met bandbreedte in kosten bij verschillende parkeeroplossingen en de wijze van opbrengstbepaling (WOZ).

Huidige referenties niet wonen

100% Kantoor 6 lagen (in 4 kwaliteitsniveau 's)
100% Kantoor 17 lagen (in 3 kwaliteitsniveau 's)
70% Kantoor-30% bedrijfsruimte (in 4 kwaliteitsniveau 's)

50% Kantoor-50% bedrijfsruimte (in 3 kwaliteitsniveau 's)
30% Kantoor-70% bedrijfsruimte (in 5 formaten)
5% Kantoor-95% bedrijfsruimte (in 5 formaten)
Commerciële ruimte in plint van een gebouw afmeting circa 1.350 m² bvo
Commerciële ruimte in plint van een gebouw afmeting circa 170 m² bvo
(toeslag extra verdiepingshoogte commerciële ruimte plint (2 x)
Richtprijs winkelcentrum met arcades
Solitaire gebouw 5.000 m² bvo,1 laag, 1 unit (t.b.v. detailhandel)
Solitaire gebouw 10.000 m² bvo, 2 laags, 1 units (t.b.v. detailhandel etc)
Solitaire gebouw 10.000 m² bvo,2 laags, meerdere units van circa 720 m²/ st (t.b.v. detailhandel etc)
Toeslag voor extra kosten vloerbelasting (2x)

De huidige referenties zijn berekend op het niveau bouw- en bijkomende kosten, nieuwbouw, exclusief BTW. Bij de referenties 50% kantoor tot 100% kantoor is voor het kantoordeel uitgegaan van inrichting inclusief alle technische installaties (loodgieter, elektra, verwarming, eventueel koeling). Voor de bedrijfsruimtes, de solitaire gebouwen t.b.v. detailhandel etc en commerciële ruimtes in de plint is er vanuit gegaan dat de ruimtes enkel voorzien worden van NUTS voorzieningen tot de meterkast met enkele beperkte basisvoorzieningen voor installaties (noodverlichting, ingestorte voorzieningen in betonvloeren en betonwanden etc).
Naast bovengenoemde referenties zijn ook meerder referenties aanwezig voor parkeren (wonen en niet wonen). Bij de parkeerreferenties is ook uitgegaan van inrichting inclusief alle technische installaties.

Onderbouwing van de referenties
De onderbouwing van de referenties vindt momenteel op verschillende manieren plaats.
De referenties 100% kantoor, 70% kantoor-30% bedrijfsruimte en 50% kantoor-50% bedrijfsruimte zijn onderbouwd middels een raming van Arcadis.
Voor 30% kantoor-70% bedrijf en voor de referentie 5% kantoor-95% bedrijf is door Regie en Advies een onderbouwing gemaakt in Excel, gebaseerd op de kengetallen van Arcadis in combinatie met opmerkingen/kengetallen van het bouwkostenbureau Moerkerken Broekzitter. Voor winkels in de plint en voor het parkeren is door Regie en Advies een onderbouwing in Excel gemaakt op basis van verzamelde kengetallen.

Zijn deze referenties voldoende om aan te sluiten bij de "referenties" en/of bij de waardebepaling van de WOZ?
Dat blijft nog de vraag. Het is tot op heden niet voldoende duidelijk welke referenties de WOZ gebruikt voor niet wonen functies. Wel is zichtbaar dat de kosten van de verschillende door ons gehanteerde nieuwbouwreferenties flink uit elkaar lopen. Zie hiervoor de bijlage met commerciële referenties. Het aannemelijk dat de waardebepaling van de WOZ gebaseerd is op volledig ingerichte ruimtes (inclusief alle technische installaties). Dat wijkt dan af van de bepaling van de bouw- en bijkomende kosten voor bedrijfsruimtes, de solitaire gebouwen t.b.v. detailhandel en commerciële ruimtes in de plint, zoals die nu door ons in de berekening gehanteerd worden.

Herbouwkosten
Eerder is intern aangegeven dat bij de VES voor niet-woon bestemmingen uitgegaan moet worden van

herbouwkosten. In deze notitie wordt daarom verder uitgaande van toepassing van herbouwkosten.
Opmerking: Door een van de medewerkers van een bouwkosten kengetallenboekje is aangegeven dat herbouwkosten gebruikt worden voor het bepalen van de verzekeringswaarde (zowel voor wonen als voor de overige panden), en niet geschikt is voor een residuele grondprijsbepaling.

Regie en Advies heeft momenteel de beschikking over 2 kengetallenboekjes waarin niet-woon referenties zijn opgenomen. Hieronder is aangegeven wat de beschrijving is van de "herbouwkosten" in de kengetallenboekjes.

Beschrijving herbouwkosten in het boek "bouwkostenkompas":
Bij het bereken 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 vast 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 bedrijfspanden"
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 gehouden. De herbouwkosten bevatten de bouwkosten zoals eerder genoemd, echter zonder de bodemvoorzieningen en funderingskosten.

Bij vergelijking van bovenstaande beschrijving valt op dat in "bouwkostenkompas" er vanuit wordt gegaan dat de vloer op grondslag wordt hergebruikt. In "(Her)bouwkosten bedrijfspanden" staat aangegeven dat het uitgangspunt zonder bodemvoorzieningen en zonder funderingskosten is. De vloer op grondslag wordt daar dus niet genoemd. De vloer op grondslag zal in veel gevallen voorkomen bij bedrijfshallen, bij hallen voor perifere detailhandel, verdiept parkeren etc.
Aangezien de vloer op grondslag (met name bij bedrijfshallen etc) een substantieel onderdeel van de kosten uitmaakt is het van belang om bij de opstellers van het boek "(Her)bouwkosten bedrijfspanden" te vragen hoe zij met een vloer op grondslag omgaan. Een vloer op grondslag is in veel gevallen onderdeel van de fundering omdat de vloer onlosmakelijk verbonden is met de fundering en in dat geval ook deel uitmaakt van de funderingsconstructie (funderingsbalken en wapening lopen dan over in de vloer en vormen samen de fundering).
Bij doorrekening van de referenties bedrijfshallen en hallen voor perifere detailhandel is het verschil in bouw- en bijkomende kosten, tussen het wel en niet opnemen van een vloer op grondslag, circa **€ 100 per m² bvo**. Als er sprake is van een zwaarder vloerbelasting dan wordt het verschil nog circa € 30-€ 40 per m² groter.
Voor verdiept parkeren is het verschil in kosten tussen het al dan niet opnemen van een vloer op grondslag **€ 1.300 per parkeerplaats** voor een volledig overbouwde (stallings) garage en **€ 6.300 per parkeerplaats** voor een niet overbouwde (stallings) garage. *Het verschil tussen de volledig overbouwde en de niet overbouwde garage ontstaat doordat de kosten van de vloer van de overbouwde garage gedeeld voor een groot deel toegerekend worden aan de bestemmingen die boven de garage worden gerealiseerd (gemeenschappelijke funderingskosten).*

Herbouwkosten zijn bij de huidige manier van grondprijsbepaling niet aan de orde geweest.
Mogelijk kan het externe bureau aangeven waar die grens kan liggen. In ieder geval moet nog nagevraagd worden hoe het externe bureau de grens nu bij wonen heeft gehanteerd. Vermoedelijk heeft het bureau geen duidelijk beeld waar de grens hoort te liggen. Daarom wordt voorgesteld om dat in overleg te bepalen.
Overigens is het zeer onwaarschijnlijk dat de belastingdienst heeft geregistreerd of het pand een vloer op grondslag heeft of dat er sprake is van een vloer die niet op grondslag is aangebracht.

Externe bouwkostenboekjes
Regie en Advies heeft momenteel de beschikking over de 2 eerder genoemde bouwkostenboekjes.
In de boekjes worden per referentie kengetallen per m² bvo voor nieuwbouwkosten en voor herbouwkosten aangegeven. De referenties worden ondersteund met een foto (aangeduid als slechts ter indicatie).
boekje "(Her)bouwkosten bedrijfspanden"
Voor de kantoorreferenties zijn de herbouwkosten hoger dan de nieuwbouwkosten.
Voor bedrijfshallen en perifere detailhandel is meestal sprake van lagere kosten voor herbouw dan voor nieuwbouw. Het boekje hanteert diverse referenties waarbij duidelijk verschil in kosten tot uitdrukking komt als gevolg van de afmetingen van de panden en als gevolg van de bouwhoogte van de panden. Op het gebied van kosten in relatie met kwaliteit wordt minder ingegaan.
boekje "Bouwkostenkompas"
Voor de kantoorreferenties zijn de herbouwkosten hoger dan de nieuwbouwkosten.
Voor bedrijfshallen en perifere detailhandel is meestal sprake van hogere kosten voor herbouw dan voor nieuwbouw. Soms gaat dat om geringe verschillen. Er zijn echter ook referenties waarbij de herbouwkosten meer dan 80% hoger zijn dan de nieuwbouwkosten, *(blz 166 en blz 167). Dat grote verschil wordt mede veroorzaakt doordat bij herbouwwaarde extra binnenafwerking en extra installaties zijn opgenomen. Bij de nieuwbouw referenties wordt daar niet vanuit gegaan.*

Verder wordt een aanzienlijke bandbreedte per referentie gehanteerd die wordt verklaart door de toevoeging "basis"," laag", "hoog". Voor de bouwkosten lijkt het te gaan om relatief geringe bedragen het effect op de kosten wordt echter aanzienlijk versterkt doordat de bijkomende kosten bij die bandbreedte sterk verschillen. In het boekje is aangegeven dat de band breedte is bepaald door een berekening te maken met afwijkende materiaalkeuzes en vormfactoren. Bij een doorgerekende referentie (bedrijfspand (met kantoren < 2.000 m²) is het verschil in kosten met de kwaliteit hoog circa 45% hoger dan kwaliteit laag (laag € 710 per m² bvo- hoog € 1.030 per m² bvo).
Dat is een zeer ruime bandbreedte.

Voor niet wonen functies sluit het boekje bouwkostenkompas wel wat beter aan op de "Amsterdamse referenties" dan voor wonen. De boekjes bevatten meer referenties dan de genoemde referenties van grond en ontwikkeling. Dat geldt voor het absolute aantal en ook voor het aantal verschillende bestemmingen. Bouwkostenkompas hanteert bijvoorbeeld: kantoren, gemeentehuizen, ambulance, politie, school, kdv, ziekenhuizen, gezondheidscentrum, **hotel**, bioscoop, winkelcentrum, meubelhallen, bouwmarkten, bedrijfspanden, bedrijfspanden met kantoren, distributiecentrum, tennishal, sportcentrum, parkeergarages etc.
De bestemmingen zijn hier genoemd omdat voor het VES voor die bestemmingen ook mogelijk referenties opgesteld moeten worden (of gebruik gemaakt gaat worden van de kengetallenboekjes).

De hoogte van de gehanteerde bouw- en bijkomende kosten in de boekjes (van de niet woonvoorzieningen) zijn momenteel niet vergeleken met de (nieuwbouw)referenties van grond en ontwikkeling.

Parkeren
De kosten van het parkeren zijn erg afhankelijk van de parkeeroplossing (plaatsing in hoogte te opzichte van het maaiveld, gebouwd parkeren op maaiveld, half- verdiept, verdiept parkeren etc). Zo kan het verschil tussen een stallingsparkeerplaats op maaiveld en een 2 laags verdiepte parkeerplaats oplopen tot **€ 19.000** per parkeerplaats (zie hiervoor de bijlage met kengetallen zoals we die momenteel voor het grondprijsbeleid hanteren). Daarnaast is er een verschil in kosten tussen stallingsplaatsen en openbare plaatsen en kunnen de kosten extra oplopen door bijzondere omstandigheden (als gronddekking, belasting door verkeer of onderwaterbeton) . Er is dus sprake van een enorme bandbreedte van de kosten voor het parkeren. De verschillende parkeeroplossingen (bandbreedte) kunnen plaats vinden binnen een beperkt gebied.

De opbrengsten zijn veel minder afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing. Er is mogelijk een beperkt verschil in waarde als gevolg van een afgeschermde/ overkapte parkeerplaats en een niet afgeschermde/overkapte parkeerplaats (WOZ)?.

Vermoedelijk wordt de mate van overbouwing en de locatie van het parkeren ten opzicht van het maaiveld momenteel niet bij de WOZ geregistreerd.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies