Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	[redacted]
Van	[redacted], [redacted]
Datum	15 juli 2015
Kenmerk	2015-7200
Onderwerp	Bouw- en bijkomende kosten bij Eeuwigdurende erfpacht

Beste [redacted],

In aansluiting op ons telefoongesprek van gisteren stuur ik hierbij een kort overzicht van de achtergrond van de eventuele opdracht, een indicatie van de werkzaamheden en de zaken waar we tegen op lopen. De memo is zeer globaal. De verdere achtergrond etc willen wij graag aanstaande dinsdag toelichten.
De aanleiding is de voorgestelde vernieuwing van de erfpacht.
Hieronder staat een link naar de gemeentelijke site over dit onderwerp.

www.amsterdam.nl/grondwaardeadvies

Op de startpagina staat aan de rechterzijde downloads
Daar is ook het rapport van de Grondwaardecommissie en een de Appendix II Waardering opstallen op in erfpacht uitgeven grond 20150526 aangegeven. Het rapport is nogal uitgebreid (inclusief bijlages circa 95 blz.)
Het rapport is voor jullie alleen voor achtergrond informatie, en hoeft zeker niet helemaal gelezen te worden. Over bouwkosten etc wordt vooral in hoofdstuk 8 gesproken. Ook dat is alleen voor achtergrondinformatie!

In het rapport staat de werkwijze van de grondwijze commissie. Die maakt in haar berekeningen gebruik van bouwkosten uit het boekje "bouwkostenkompas". Inmiddels is bij Grond & Ontwikkeling (voormalig OGA) het uitgangspunt dat de kosten moeten aansluiten op de systematiek die de belastingdienst hanteert bij het bepalen van de WOZ, dat de kosten helder gecommuniceerd moeten kunnen worden naar de erfpachters en dat wij gebruik kunnen maken van "eigen" bouwkostenberekeningen (voorlopig standpunt). Zoals het er nu voor staat gaan we daarbij ook gebruik maken van de in het rapport genoemde verouderingsfactor.

Stand van zaken
Er wordt nu door ons onderzocht of de door de grondcommissie voorgestelde methode toepasbaar is, wat de financiële consequenties, of het een verbetering is etc. Om aan te sluiten bij de systematiek van de WOZ is contact opgenomen met de belastingdienst Amsterdam. Momenteel wordt door ons alleen ingezoomd op het wonen (commerciële bestemmingen volgen mogelijk later) .
De belastingdienst maakt gebruik van meerdere referentietypes voor eengezinswoningen en meergezinswoningen. Voor duiding van de verschillende types wordt daarbij aangesloten op een z.g.

fotowijzer (foto s + definitie van type).

Te verwachten werkzaamheden
Uit vergelijking van die bestanden blijkt dat wij voor meerdere referentietypes aan kunnen sluiten op de nieuwbouwreferenties die er al zijn. Er moeten echter ook enkele nieuwe types berekend worden. Te denken valt daarbij aan "geschakelde woningen", "drive-in woningen", "corridorflat" en "karakteristieke historische woningen". Aan deze woningtypes en woningkenmerken die voor de WOZ bepalend zijn, moeten bouwkosten worden gekoppeld.

Verdere zaken die nog uitgewerkt moeten worden/ invloed op de berekening hebben zijn:

- Nieuwbouwkosten of herbouwkosten
- Definitie herbouwkosten
- Verschil in kosten bij verschillende woninggroottes (mogelijk meerdere referenties van het verschillende type)
- Auteursrechten (tot welk niveau kunnen de kosten openbaar gemaakt worden)
- Lay-out van de kosten referenties

Planning

- Aanstaande dinsdag toelichting/ bespreking werkzaamheden met MBM
- Week 30,Opstellen offerte
- Week 31, en 32 uitrekenen referenties etc

Vriendelijke groet,

[redacted]

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies