Toelichting bepaling herbouwkosten voor wonen

Met opmerkingen 5.1.2e Is het in principe mogelijk om aan de hand van deze bijlage voor je eigen woning de herbouwkosten te bepalen?

Met opmerkingen 5.1.2e: Ja

1. Inleiding

Deze notitie licht de wijze toe waarop de opstalwaarde van woningen wordt bepaald conform de nieuwe herbouwkosten en berekeningswijze. Aan de hand van de opstalwaarden en de WOZ-waarden van woningen zijn de buurtstraatquotes (BSQ) voor de bestaande woningen berekend. De opstalwaarde van een woning is door de gemeente gelijkgesteld aan de herbouwkosten van een woning.

In deze bijlage wordt eerst ingegaan op het advies van de grondwaardecommissie en de toepassing daarvan (paragraaf 2). Vervolgens worden in paragraaf 3 de herbouwkosten en de gehanteerde uitgangspunten beschreven. Daarna wordt de opbouw van de herbouwkosten (paragraaf 4) en de differentiatie van de herbouwkosten (paragraaf 5) toegelicht. Paragraaf 6 maakt een vergelijking tussen herbouwkosten en verzekerde waarde. Paragraaf 7 gaat in op de relatie tussen herbouwkosten en BSQ. Tot slot worden in paragraaf 8 de herbouwkosten verder verduidelijkt met enkele voorbeelden.

De bijlage bevat overzichten van de hoogte van de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak voor verschillende woningtypen bij verschillende woninggrootte. Daarnaast zijn de toegepaste gemiddelde WOZ-gegevens ten behoeve van een aanvullende kwaliteitsopslag opgenomen.

2. Advies Grondwaardecommissie en toepassing

In 2015 heeft een commissie met onafhankelijke deskundigen, de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht aanbevelingen gedaan voor de bepaling van opbrengsten en kosten. Globaal samengevat is het advies van de Grondwaardecommissie als volgt:

- De grondwaarde wordt bepaald door de objectwaarde te verminderen met de opstalwaarde;
- De WOZ-waarde dient als vertrekpunt voor de objectwaarde;
- De opstalwaarde wordt bepaald door de bouwkosten te vermenigvuldigen met een verouderingsfactor;
- Uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten zijn de herbouwkosten. Deze is afhankelijk van tijd, grootte en woningtype;
- De verouderingsfactor corrigeert de opstalwaarde voor de effecten van veroudering. De verouderingsfactor is afhankelijk van bouwjaar, leeftijd en onderhoud.

Met opmaak: Tekstkleur: Auto

Met opmerkingen 5.1.2e Verouderingsfactor bullets laat ik staan, hieronder volgt de redenatie dat wij de verouderingsfactor (in overeenstemming met het advies uit 2015) niet toepassen en daarmee de opstalwaarde gelijk is aan de herbouwkosten

Met opmaak: Tekstkleur: Auto

Met opmaak: Tekstkleur: Auto

Met opmerkingen 5.1.2e Idem boven

Met opmaak: Tekstkleur: Auto

Het eerdere advies van de grondwaardecommissie uit 2015 is zoveel mogelijk opgevolgd. Voor het bepalen van de opstalwaarde heeft de gemeente er ~~echter~~wederom voor gekozen om de verouderingsfactor niet toe te passen. ~~Het toepassen van de verouderingsfactor leidde tot hogere en voor de gemeente onvoldoende herkenbare grondwaarden. Door wegvallen van de verouderingsfactor zijn de grondwaarden voor erfpachters gemiddeld lager.~~ Door deze keuze is de opstalwaarde gelijkgesteld aan de herbouwkosten.

3. Wat zijn herbouwkosten?

Voor de herbouwkosten is aansluiting gezocht bij de definities in het Bouwkostenkompas en het taxatieboek (Her)bouwkosten Woningen:

- Beschrijving herbouwkosten in het boek "Bouwkostenkompas":
  "Bij het berekenen 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 vaste 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 woningen"
  "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 te houden. De herbouwkosten bevatten de bouwkosten zoals eerder genoemd, echter zonder de bodemvoorzieningen en funderingskosten."

Op basis van bovenstaande definities, is voor de herbouwkosten uitgegaan van de onderstaande uitgangspunten:

- Hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies
  Hedendaagse regelgeving houdt in dat voldaan wordt aan het hedendaagse bouwbesluit, inclusief brandweereisen en isolatie-eisen. Voor de bepaling van de herbouwkosten wordt uitgegaan van de peildatum van de WOZ-waarde. Onder "hedendaags" wordt daarmee ook het prijspeil van de bouwkosten op basis van de peildatum van de WOZ-waarde en de toen geldende regelgeving verstaan. De hedendaagse brandweereisen en isolatie-eisen zijn hoger dan van toepassing was ten tijde van de oorspronkelijke bouwaanvraag van oude panden. Onder meer trappenhuizen zijn groter en bouwmuren nemen, inclusief het isolatiepakket, meer ruimte in dan oorspronkelijk. Voor kleine woningen is de invloed van de hedendaagse regelgeving het grootst. De extra kosten worden immers omgeslagen over een kleiner gebruiksoppervlak.

- Bestaande woningtypes en oppervlaktecategorieën
  De herbouwkosten zijn bepaald voor ~~alle~~de ~~gehanteerde~~ meest voorkomende woningtypes die bekend zijn in de WOZ-data voor de gemeente Amsterdam en de meest voorkomende oppervlaktecategorieën, ook voor woningtypes die momenteel niet meer gebouwd worden of woningtypes die in een bepaalde oppervlaktecategorie niet meer gebouwd worden. Een type

Met opmerkingen 5.1.2e Dit doen we toch niet?

Met opmerkingen 5.1.2e: Jawel, dit is een passage uit een bron wat herbouwkosten zouden moeten inhouden. Later wordt beschreven hoe wij hier mee omgaan.

Met opmerkingen 5.1.2e Aangeven dat wij voor hedendaags de prijspeildatum van de WOZ hanteren

Met opmerkingen 5.1.2e check

Met opmerkingen 5.1.2e Wat wordt hiermee bedoeld?

dat niet meer gebouwd wordt is bijvoorbeeld een (klassieke) benedenwoning- bovenwoning. Kleine woningen worden (uit kosten-economisch oogpunt) bijna alleen nog gebouwd met een galerij-of een corridorontsluiting. In de huidige woningvoorraad komen de kleine woningen echter in alle types voor. De oppervlaktecategorieën en negen meetpunten waarop de herbouwkosten zijn uitgewerkt, zijn gebaseerd op het WOZ-woningbestand van gemeente Amsterdam. De meetpunten zijn per woningtype uitgewerkt. De meest voorkomende oppervlaktecategorieën zijn ondervangen middels meetpunten 1 en 8. Meetpunt 9 vertegenwoordigt de grootst gevonden woningoppervlakte in het WOZ-woningbestand.

Met opmerkingen 5.1.2e Opmerking SEO: Beschrijvend: In de factsheets per woningtype in de Procesbeschrijving en daarmee in de taxaties voor de opstalwaarde zit er zeker voor objecten 1981/1982, 1405/1431 en 1131 een erg grote sprong in termen van oppervlakte tussen Punt 8 (250 m2) en Punt 9 (tot wel 1.421 m2).

Met opmerkingen 5.1.2e : akkoord

- Inclusief funderingskosten, inclusief sloopkosten
  Herbouwkosten worden, in tegenstelling tot de definities, bepaald door de kosten voor nieuwbouw inclusief de fundering. De fundering maakt immers deel uit van de opstal die door een erfpachter is gerealiseerd. De nieuwbouwkosten worden vermeerderd met de kosten om het object te slopen.

- Inclusief inrichting en afwerking
  De kosten voor vaste inrichting (onder meer keukens en badkamers) en afwerking (onder meer vloer-, wand- en plafondafwerking) op basis van een gangbaar opleveringniveau bij bestaande woningen zijn meegenomen in de herbouwkosten.

4. Opbouw herbouwkosten voor de bepaling BSQ

Voor een zo nauwkeurig mogelijke bepaling van de herbouwkosten voor het gemeentelijke woningbestand, is er per woningtype gekeken naar verschillende elementen waaruit de herbouwkosten zijn opgebouwd.

Op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 3 zijn de herbouwkosten te definiëren als de kosten om het object inclusief fundering te slopen en te herbouwen op basis van nieuwbouwkwaliteit, inclusief afwerkingen van het object en tuin of dakterras, uitgaande van regelgeving en constructies conform prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

De herbouwkosten en de elementen waar deze uit zijn opgebouwd, zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau en geverifieerd door een tweede partij. Dit is gebeurd vanuit het oogpunt van onafhankelijke kostenbepaling, en om zo goed mogelijk aansluiting te vinden op de types van de Amsterdamse woningvoorraad, inclusief de variatie in woningoppervlakte. De berekeningen hebben prijspeil 2021 omdat dit het geldende prijspeil is voor het beleidsjaar 2023 op basis van WOZ-data van 2021. Daarbij zijn verschillende meetpunten bepaald om voor deze referentietypen en de afzonderlijke elementen zo nauwkeurig mogelijk de kosten per m² te bepalen.

De herbouwkosten worden uitgedrukt per m² gebruiksoppervlak (GO), omdat ook de WOZ-data van deze meetaanduiding gebruik maakt. Hierdoor is de zogenaamde vormfactor van belang. Dit is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (m² GO: exclusief dragende muren, liften en trappenhuizen) en het bruto vloeroppervlak (m² BVO: inclusief dragende muren, liften en trappenhuizen). Bij kleine appartementen is deze verhouding vaak ongunstig ten opzichte van grote appartementen. Ook voor een klein appartement moet immers een lift en/of trappenhuis worden gebouwd. In de bestaande woningvoorraad komen nog wel kleine woningen voor, die in deze typologie of vorm niet meer zo gebouwd zouden worden. Vaak zijn het van origine grote woningen die later zijn gesplitst in 2 of meer woningen. Hierdoor zijn in het bestaande

woningvoorraad vaak minder comfortabele woningen ontstaan, die niet meer zo gebouwd zouden mogen worden i.v.m. de strengere regels in het bouwbesluit, waaraan een nieuwbouwwoning moet voldoen. Om dit te ondervangen zijn de kleinste meetpunten een afgeleide van de twee daaropvolgende meetpunten, zodat hier een meer gemiddelde vormfactor ontstaat.

De herbouwkosten zijn opgebouwd uit de volgende elementen:
- A1: investeringskosten;
- A2: aanvullende afwerkingen;
- A3: tuin/ (dak)terras;
- A4: Locatie / bereikbaarheid;
- A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel;
- A5.2: Kwaliteitstoeslag WOZ-waarde;
- Correctie BENG;
- Correctie deelobjecten

Per woningtypologie zijn hiervan de uitkomsten per meetpunt te vinden in bijlage 1.

A1: investeringskosten

Dit betreffen de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgaande van regelgeving en constructies. De ~~bouw- en~~ sloop- en bouwkosten zijn de kosten (inclusief de fundering) die een aannemer in rekening brengt, waaronder arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen).

De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de directe herbouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder andere de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financieringskosten, verkoop -verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

De invloed van projectgrootte is direct verwerkt in de investeringskosten A1. Dit geldt voor zowel ~~EGWO's~~ eengezinswoningen als ~~STWO's~~meergezinswoningen. De woninggrootte is van invloed op de projectgrootte. Hierbij geldt op hoofdlijn dat kleinere woningen samenhangen met een grotere projectgrootte en grotere woningen met een kleinere projectgrootte. ~~Dit is als zodanig voor zowel de EGWO als STWO woningtypes uitgewerkt in de herbouwkostenramingen.~~

Met opmerkingen 5.1.2e Opmerking SEO: In de oude methodiek werd nog gecorrigeerd voor de projectgrootte voor EGWO's, maar dit komt niet terug in de nieuwe methodiek.

Met opmerkingen 5.1.2e Projectgrootte voor zowel EGWO als STWO verwerkt?

Met opmerkingen 5.1.2e Ja dit is zoals we het hebben uitgevoerd. Het kan zijn dat dit verschilt met de vorige uitwerking, maar we hebben dit niet als kader meegegeven.

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Niet Markeren

Met opmaak: Niet onderstrepen, Tekstkleur: Auto, Niet Markeren

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Niet Markeren

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Niet Markeren

Met opmaak: Tekstkleur: Auto, Niet Markeren

Met opmaak: Niet bij volgende alinea houden, Regels niet bijeenhouden

A2: aanvullende afwerkingen

De herbouwkosten zijn gebaseerd op het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen.
Bij de prijsbepaling worden de woningen voorzien van een vaste inrichting en afwerking op basis van een gangbare opleveringskwaliteit binnen de Amsterdamse nieuwbouw woningmarkt:
- afwerkvloer, afgewerkte binnenwanden en plafonds;
- volledige (standaard)installaties;
- sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
- keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur

Bestaande woningen kennen echter een uitgebreider afwerkingsniveau dan nieuwbouwwoningen. De kosten voor vloer-, plafond- en wandafwerking zijn daarom als een aparte toeslag toegevoegd aan de woningen. Per meetpunt is vastgesteld welke basiskwaliteit er gemiddeld te verwachten valt, waarbij wordt aangenomen dat een grotere woning doorgaans standaard al een hoger afwerkingsniveau heeft.

Deze aanvullende afwerkingen voor bestaande woningen is meegenomen door middel van element A2.

A3: afwerking tuin-/ dakterras
Bestaande woningen kennen over het algemeen een tuininrichting of hebben een ingericht dakterras. Daarom is per woningtypologie gekeken in hoeverre er gemiddeld sprake is van een tuin of dakterras en is vervolgens per meetpunt een toeslag bepaald per m2 GO voor de aanleg van een tuin of dakterras. Logischerwijs komt deze toeslag meer voor bij eengezinswoningen en is deze bij meergezinswoningen gemiddeld verwaarloosbaar aanwezig.

A4: Locatie / bereikbaarheid
Bouwen in het centrum is duurder dan aan de randen van de stad. Centrumlocaties zijn minder goed bereikbaar, de bouwlogistiek is complexer, er zijn meer veiligheidsmaatregelen t.b.v. de omgeving noodzakelijk, de omvang van de bouwplaats is beperkt en de kans op schade aan omliggende bebouwing is groter. Voor de extra kosten die hiervan het gevolg zijn, wordt een toeslag gehanteerd per locatiecategorie. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS). De locatietoeslag is afgezet tegen de "groen-stedelijke gebieden" en varieert van -4% voor de "perifere gebieden", 7% voor "buiten centrum" en 19% voor de centrum locaties. Deze toeslag wordt gerekend over de investeringskosten onder A1. Bijlage 2 bevat de gehanteerde correctie per buurtcombinatie.

A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel
De hoogte van herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Aangezien woningtypologieën in principe door de gehele stad kunnen voorkomen, is de inschatting gemaakt dat deze in bepaalde gebieden standaard een hogere architectonische kwaliteit hebben. Denk hierbij aan hogere plafonds, houtsnijwerken en geknipte voegen die bijeen portiekwoning in het centrum wel is te verwachten en in Amsterdam Zuid-Oost niet of in mindere mate. Per woningtypologie, meetpunt en gebied is hiervoor een toeslag bepaald.

A5.2: Kwaliteitstoeslag WOZ-waarde
Duurdere woningen van hetzelfde type in dezelfde buurt hebben over het algemeen hogere herbouwkosten per m² als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. In de WOZ-administratie is echter 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.

Om het verschil in kwaliteitsniveau en bijkomende kosten wel mee te kunnen nemen in de hoogte van de herbouwkosten, heeft de gemeente een deel van de kosten gerelateerd aan de hoogte van

de WOZ-waarde. Middels een staffel is een kwaliteitstoeslag ten gevolge van de afwijking van de WOZ-waarde van de woning in een bepaalde oppervlakte categorie, ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde van dat type woning in de buurt te bepalen. Er geldt geen afslag bij een WOZ-waarde die lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde.

Met het verschil tussen de WOZ-waarden wordt voor ~~de~~ tot en met de eerste €1.000 ~~per m²~~ verschil, een opslag gerekend ~~-~~ter hoogte van €573 per m². ~~De volgende~~Vanaf €1.000 tot en met €2.000 verschil geldt een opslag van €286,50 per m²/1.000 en vanaf €2.000 verschil bedraagt de opslag €143,25 per m². Voorbeeld: De WOZ-waarde van een galerijwoning is 1.200 euro per m2 hoger dan de gemiddelde WOZ waarde van een galerijwoning van dezelfde woninggroottecategorie in de buurt. De positieve afwijking van 1.200 euro per m2, leidt voor ~~deze~~ een woning van 57m² GO tot een kwaliteitstoeslag van 35.927 euro. De berekening ziet er als volgt uit:

	Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in €				1.200 per m2 GO	
	> 2.000		0,25	143,25	-	-
	≤ 2.000 >	1000	0,50	286,5	200	3.266
	≤ 1.000		1,00	573	1.000	32.661
					1.200	35.927
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit				630	
					35.927	

Onderstaande berekening dient ter verduidelijking bij een WOZ-waarde verschil van €1.200 per m² GO t.o.v. de gemiddelde WOZ-waarden bij 57m² GO:

$Staffel > 2.000 \quad = 57m^2GO \times \left(\frac{143{,}25}{1.000} \times \mathbf{0}\right) = 0$

$Staffel > 1.000 \leq 2.000 \quad = 57m^2GO \times \left(\frac{286{,}5}{1.000} \times \mathbf{200}\right) = 3.266$

$Staffel \leq 1.000 \quad = 57m^2GO \times \left(\frac{573}{1.000} \times \mathbf{1.000}\right) = 32.661$

➔ De totale opslag is dan €35.927 / 57m² GO = €630 per m² GO

Vereenvoudigd bij een kleiner WOZ-waarde verschil, bijvoorbeeld €400 per m² GO, bij 57m² GO geldt dan:

$Staffel > 2.000 \quad = n.v.t. want\ verschil < 1.000$

$Staffel > 1.000 < 2.000 \quad = n.v.t. want\ verschil < 1.000$

$Staffel \leq 1.000 \quad = 57m^2GO \times (0{,}573 \times \mathbf{400}) = 13.064$

➔ De totale opslag is dan €13.064 / 57m² GO = €229 per m² GO

De gehanteerde gemiddelde WOZ-waarden zijn opgenomen in bijlage 3.

Correctie deelobjecten

De bepaling van de WOZ-waarde bevat een aparte waardering voor deelobjecten bij een woning. Dit soort deelobjecten betreft bijvoorbeeld carports, garageboxen, parkeerplaatsen, hobbykassen et cetera. Deze deelobjecten maken geen onderdeel uit van de berekende herbouwkosten. De kosten van deze objecten worden daarom apart aan het object toegevoegd. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de gehanteerde deelobjecten en de daarbij behorende kosten.

Deelcode	Omschrijving	kosten	eenheid
1500	Garageboxen geschakeld	€ 25.430	stuks
1510	Garage aangebouwd aan eengezinswoning	€ 33.109	stuks
1520	Garage aangebouwd dakconstructie	€ 44.043	stuks
1530	Garage aangebouwd plat dak	€ 33.109	stuks
1540	Vrijstaande garage	€ 36.681	stuks
1550	Vrijstaande garage dakconstructie	€ 48.252	stuks
1560	Vrijstaande garage plat dak	€ 36.681	stuks
1570	Inpandige garage	€ 45.780	stuks
1580	Onderpandige garage centrum	€ 55.825	stuks
1580	Onderpandige garage binnen ring	€ 50.225	stuks
1580	Onderpandige garage overig	€ 45.000	stuks
1590	Carport	€ 15.728	stuks
2140	Parkeerplaats op terrein	€ 1.375	stuks

Voorbeeldberekening herbouwkosten voor de bepaling BSQ

Voor een beter begrip van de uitkomsten wordt hieronder, aan de hand van een voorbeeldberekening, weergegeven hoe een herbouwkostenberekening is opgebouwd. Aangezien de WOZ-waarde is gebaseerd op het woonoppervlak of in technische termen het gebruikersoppervlak (GO), worden de herbouwkosten ook berekend op basis van het GO van de woning. De bedragen zijn inclusief BTW.

	Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988)		
	Woningtype	1987/1988	
	m² gebruiksoppervlak	57	
		8.743	
	WOZ-waarde	**498.351**	
	Buurtcombinatie	K25	KE (nieuwe codering)
	Stadsdeel	Nieuwe Pijp Zuid buiten centrum	
	WOZ-waarde gemiddeld (in betreffende wijk)	**7.543**	per type en grootte
		429.951	
	Verschil WOZ-waarde	68.400	
		1.200	per m2 GO
	Recapitulatie		
	WOZ-waarde	498.351	
	Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)	245.188	
		253.163	
	grondqoute	50,8%	
	Herbouwkosten		
A1	Investeringskosten	2.975	
		169.575	
A2	Aanvullende afwerkingen	150	
		8.550	
A3	Tuin en dakterras	-	
		-	
A4	Locatie en bereikbaarheid	7%	
		11.870	
A5.1	Kwaliteitstoeslag stadsdeel	338	Zuid buiten centrum
		19.266	

	Afwijking WOZ t.o.v. gemiddelde WOZ in €					
	> 2.000		0,25	143,25	-	-
	≤ 2.000 >	1000	0,50	286,5	200	3.266
	≤ 1.000		1,00	573	1.000	32.661
					1.200	35.927
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit				630	
					35.927	

Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021)	245.188	incl. btw
	4.302	per m2 GO

Beneden- bovenwoning, 57m² Amsterdam Zuid
De WOZ-gegevens omvatten het gebruikersoppervlak de WOZ-waarde en de locatie van het object. Deze gegevens hebben invloed op de hoogte van de herbouwkosten. Het effect ervan wordt in dit rekenvoorbeeld inzichtelijk gemaakt.

Het verschil tussen de WOZ van het object en het gemiddelde per objecttype en grootteklasse wordt bepaald.

Door de herbouwkosten van de WOZ-waarde af te trekken krijgt men de grondwaarde. De grondquote is het percentage van de grondwaarde t.o.v. van de WOZ.

A1: De investeringskosten zijn per m2 GO voor alle afzonderlijke referenties voor diverse groottes bepaald.

A2: Afwerkingen om een casco woning "woonklaar" te krijgen, zoals: stucwerk, verf en vloerafwerking.

A3: Er wordt rekening gehouden met een gemiddelde afwerking van tuin en dakterras, waarbij wordt gekeken in hoeverre dit gemiddeld van toepassing is.

A4: Afhankelijk van de locatie geldt er een opslag op de investeringskosten in verband met gemiddeld lastigere bouwprocessen en hogere kosten, naarmate een woning dichter bij het centrum ligt.

A5.1: Een bepaald woningtype kan in principe overal in de stad voorkomen, maar men verondersteld dat de esthetische eisen aan een nieuwbouwwoning dichter bij het centrum strenger zijn waarvoor een opslag geldt.

A5.2: Op basis van de afwijking van de WOZ-waarde ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde in een wijk voor het specifieke woningtype wordt een gestaffelde opslag bepaald.
De onderdelen A1 t/m A5.2 opgeteld bepalen de herbouwkosten voor de referentie, op basis van de locatie en WOZ-gegevens.

Met opmerkingen 5.1.2e Rekenvoorbeeld iets verduidelijken / versimpelen ten aanzien van de kwalitttoeslag.

Met opmerkingen 5.1.2e Kwaliteitstoeslag zie verduidelijking pagina 6. Dit rekenvoorbeeld dient ter verduidelijking van de optelsom van de verschillende componenten.

5. Differentiatie herbouwkosten

De herbouwkosten voor woningen zijn gedifferentieerd naar:
- Woningtypes uit de WOZ;
- Meetpunten.

Door te differentiëren naar woningtypes en woninggroottes zijn de herbouwkosten bepaald voor 90% van alle woningen in de gemeente Amsterdam.[1] Ondanks de gehanteerde differentiatie (en de gedetailleerde opbouw) blijft de bepaling van de herbouwkosten een modelmatige benadering. De gehanteerde herbouwkosten zullen daardoor niet precies aansluiten bij de verschillende individuele situaties. De herbouwkosten per woningtype en de gehanteerde meetpunten zijn in bijlage 1 opgenomen. Hieronder worden de woningtype en oppervlakte categorieën verder toegelicht.

Woningtypes uit de WOZ

Voor de bepaling van de herbouwkosten worden referentiemodellen per woningtype gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woningtypes. De referenties zijn gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes en Soort objectcodes (SOC codes) die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling.

Voor meergezinswoningen gaat het om de referenties galerijflat, appartement, portiekflat, flat algemeen gemengd, benedenwoning, bovenwoning, corridorflat, studentenwoning, bejaardenwoning, historische benedenwoning, historische bovenwoning, karakteristiek historische benedenwoning en karakteristiek historische bovenwoning.

Voor eengezinswoningen zijn twee-onder-één-kap woningen, repeterende tussenwoningen, niet-repeterende tussenwoningen, kop-, eind en hoekwoningen, kwadrantwoningen, grachtenpand, vrijstaande woning en drive-in woningen en de woonboot als referentie toegepast.

Meetpunten

De herbouwkosten van een kleine woning is in verhouding hoger per m² gebruiksoppervlak dan een grote woning. In de herbouwkostenberekening is daarom uitgegaan van verschillende meetpunten die variëren van 25m2 GO voor bepaalde woningtypes tot oppervlakten van meer dan 1.000m2 GO[2]. Per woningtype zijn er zodoende 8 of 9 meetpunten bepaald. Tussen de meetpunten wordt er geïnterpoleerd. Daarmee is het mogelijk om voor elk gebruiksoppervlak specifieke herbouwkosten per m² te hanteren.

Voorbeeld: bij een beneden- bovenwoning (SOC 1987 / 1988) van 100m² groot, liggen de kosten voor onderdeel A1 tussen meetpunt 3 (89m² GO bij €2.753) en meetpunt 4 (121m² GO €2.531) in. Om de waarde dat behoort bij 100 m2 te kunnen bepalen, wordt de methode van interpolatie toegepast middels de volgende formule:

$$y(100) = y1 + \left(\frac{\mathrm{x}(100) - \mathrm{x1}}{\mathrm{x2} - \mathrm{x1}}\right) \times (y2 - y1)$$

Als ingevuld voorbeeld:

[1] Percentage berekend exclusief aandeel woningcorporatiewoningbezit.
[2] Van toepassing bij referentietypen waarbij dit voorkomt in de WOZ-administratie

$$2.677 = 2.753 + \left(\frac{100 - 89}{121 - 89}\right) \times (2.531 - 2.753)$$

6. Herbouwkosten en verzekerde waarde

Verzekeraars gaan voor hun opstalverzekeringen over het algemeen uit van herbouwkosten. De verzekeringen dekken het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, exclusief inboedel.

Een vergelijking tussen de hoogte van de gehanteerde herbouwkosten en de verzekerde waarde van individuele woningen is niet goed te maken. Hiervoor is de berekeningswijze te divers. De verzekerde waarde wordt onder meer op basis van de volgende methoden bepaald:

- Herbouwwaardemeter;
- Standaardbedrag voor alle woningen;
- Afgeleid uit de WOZ-waarde van een woning;
- Taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Behalve de taxatie door een onafhankelijke deskundige zijn bovenstaande methoden globaal. De verzekerde waarde sluit vaak niet aan op de werkelijke herbouwkosten. Globale waardebepalingen zijn in essentie vaak gericht op het voorkomen / garantie tegen een onderverzekering.

Het Verbond van Verzekeraars stelt jaarlijks een veel gebruikte Herbouwwaardemeter op. Op basis van m³-prijzen kunnen de gemiddelde herbouwkosten van vijf woningtypen worden vastgesteld. Met aanvullende bouwdelen, kwaliteitsniveaus en extra toeslagen kan de herbouwwaarde verder gespecificeerd worden. De Verbond van Verzekeraars benadrukt dat de prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van de woningtypen.

Waar de herbouwwaardemeter vijf woningtypen hanteert, heeft de gemeente voor tweeëntwintig woningtypen, gecombineerd tot 16 referentietypen, de kosten bepaald. Daarnaast gaat de Herbouwwaardemeter uit van 6 woningtypen, waarin op basis van de inhoud van de woning de herbouwwaarde wordt bepaald. Aangezien de woninggrootte grote invloed heeft op de hoogte van de herbouwkosten heeft de gemeente de herbouwkosten laten berekenen voor verschillende woninggrootte per woningtype. Door de verschillende benaderingswijze kunnen de resulterende kosten afwijken.

7. Herbouwkosten en de buurtstraatquote

De buurstraatquote (BSQ) laat zien welk deel van de woningwaarde bestaat uit de waarde van de grond. Het andere deel is de waarde van de opstal. De opstalwaarde voor een woning die uit de BSQ volgt, hoeft echter niet één-op-één overeen te komen met de geraamde herbouwkosten van de betreffende woning. De BSQ is namelijk bepaald op basis van een gemiddelde.

Bij de bepaling van de BSQ wordt eerst de grondwaarde van een individuele woning berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de herbouwkosten. Het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde geeft de individuele grondquote. De BSQ is het gemiddelde van de individuele grondquotes in een bepaalde buurstraat. Door te middelen worden uitschieters voorkomen, maar

wijkt de opstalwaarde die volgt uit de BSQ, ook enigszins af van de herbouwkosten van de betreffende woning.

8. Indexatie herbouwkosten

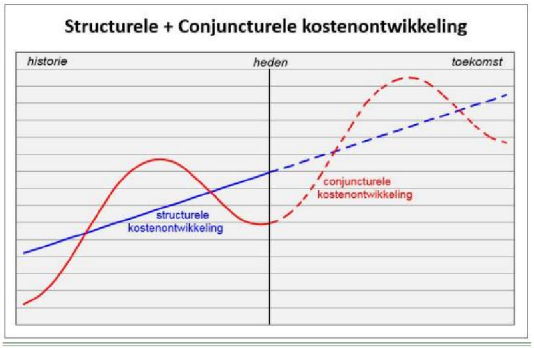
Met opmerkingen 5.1.2e Opmerkinge SEO: In nieuwe bijlage (nog) geen specificatie hoe in volgende jaren wordt geïndexeerd voor prijsstijgingen en marktwerking.

De herijking van de herbouwkosten ten behoeve van de BSQ is uitgevoerd op prijspeil 1-1-2021 en sluit aan de prijspeil van de WOZ-waarden belastingjaar 2022. In de ramingen is uitgegaan van de verhoogde energetische woningbouweisen (BENG-normen) die wettelijk gelden per 1-1-2021.

Voor de (toekomstige) indexering van de herbouwkosten maakt de Gemeente gebruik van de indexcijfers van Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). Deze indexering bestaat uit een structurele component (1-1-2021 = 100) en uit een conjuncturele component.

De structurele kostenontwikkelingen zijn de autonome prijsontwikkelingen van de productiekosten bij een onveranderde vraag. Dit is, met andere woorden, de ontwikkeling van de kostprijs van de bouw. Denk hierbij aan de kosten voor de inkoop van bouwmaterialen en arbeidsloon. Bij structurele kostenontwikkelingen wordt *geen* rekening gehouden met veranderende marktomstandigheden, wijzigingen in wet- en regelgeving, de ontwikkeling van productiviteit en wijzigingen in de algemene condities.

De conjuncturele kostenontwikkeling is een algemene prijsontwikkeling die wordt veroorzaakt door een verschuiving van de vraag bij een onveranderd aanbod. Bijvoorbeeld bij een stijgende vraag en een (op korte termijn) gelijkblijvend aanbod, zullen de kosten stijgen. Deze kostenontwikkeling heeft dus betrekking op de aanbestedingsmarkt. Dit wordt uitgedrukt in de marktindicator (%) en ~~Deze markt~~ beweegt zich om de structurele kostenontwikkeling heen en kan derhalve positief en negatief zijn. Ter illustratie is onderstaande grafiek opgenomen met een voorbeeld van hoe de ontwikkeling van de structurele en de conjuncturele kostenontwikkeling er uit kan zien.



De totale index (structureel + conjunctureel) op een bepaald prijspeil wordt verkregen door de structurele index (totale aanneemsom incl. btw) te vermeerderen met de marktindicator van het betreffende prijspeil. De Gemeente gaat enkel uit van vastgestelde cijfers, ook met betrekking tot de kostenontwikkeling. Aangezien de marktindicator doorgaans met een vertraging van 1 à 2

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Markeren

kwartalen wordt vastgesteld, zal bij het eerst volgende beleidsjaar de meest recent vastgestelde marktindicator worden gehanteerd.

Met opmerkingen 5.1.2e Deze passage opnemen, dit betekent dus dat we voor het eerstvolgende beleidsjaar (in overeenstemming met nieuwe uitgifte e.d.) indexeren met een marktindicator van 2 kwartalen daarvoor.

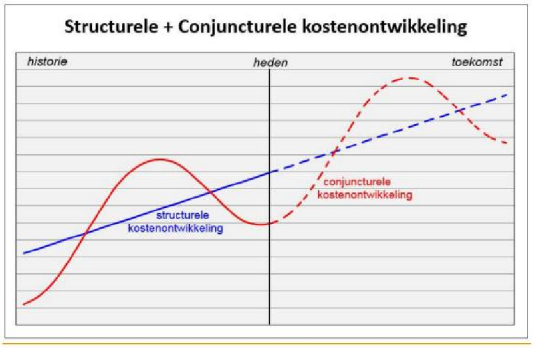
$$totale\ index\ (jaar\ y) = structureleindex \times (1 + marktindicator\ (\%))$$

De indexering van de herbouwkosten in de volgende jaren volgt uit de volgende formule:

$$indexering\ (\%) = \left(\frac{\text{totale index (prijspeil oud)} - \text{totale index (prijspeil nieuw)}}{\text{totale index (prijspeil oud)}}\right)$$

Er wordt in de structurele index onderscheid gemaakt tussen de kostenontwikkeling voor eengezins- en meergezinswoningen. Voor eengezinswoningen (EGW) ~~is~~wordt gebruik gemaakt van de BDB index van eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen (MGW) ~~is~~wordt de gemiddelde index van galerij- en portiekwoningen gehanteerd. De conjuncturele kostenontwikkeling is uniform voor de EGW en MGW.

Met opmerkingen 5.1.2e gecorrigeerd.



De herbouwkosten zijn opgesteld op prijspeil 1-1-2021 en dienen voor ten behoeve van het beleidsjaar 2023 op basis van de WOZ-data met waardepeildatum 2021 derhalve niet geïndexeerd te worden. Voor de opvolgende jaren zal de indexatie van de herbouwkosten op bovenstaande wijze plaatsvinden, met inachtneming van de marktindicator Q1 2021 van 2,7% en de structurele-index 1-1-2021=100 voor EGW en MGW.

Bijlage 1: Factsheets per woningtype

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1981 / 1982)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.421
A1	Investeringskosten			4.671	3.803	2.935	2.647	2.380	2.270	2.228	2.144	1.540
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			217	197	177	199	267	416	580	579	520
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	502	338	251	240	200	192	177	171	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten centrum	409	275	204	195	163	157	144	139	91
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	203	136	101	97	81	78	71	69	45
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	73	49	36	35	29	28	26	25	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten centrum	502	338	251	240	200	192	177	171	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	249	167	124	119	99	95	88	85	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten centrum	292	196	146	140	117	112	103	99	65
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	145	97	72	69	58	56	51	49	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	102	68	51	49	41	39	36	35	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1987 / 1988)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.040
A1	Investeringskosten			4.573	3.663	2.753	2.531	2.247	2.145	2.115	2.036	1.584
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			206	188	170	190	256	399	472	556	530
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	450	293	201	197	164	158	146	141	107
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	366	239	164	160	133	129	119	115	87
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	181	118	81	79	66	64	59	57	43
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	65	43	29	29	24	23	21	21	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	450	293	201	197	164	158	146	141	107
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	223	145	100	98	81	79	72	70	53
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	262	171	117	115	95	92	85	82	62
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	130	85	58	57	47	46	42	41	31
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	91	59	41	40	33	32	30	29	22
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Beneden-bovenwoning (SOC code 1187 / 1188)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	1.038
A1	Investeringskosten			3.452	2.835	2.218	2.048	1.836	1.767	1.753	1.683	1.352
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			209	190	171	192	258	402	475	557	553
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	233	155	120	126	105	105	98	96	80
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	190	127	97	103	86	86	80	78	65
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	94	63	48	51	43	42	39	39	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	34	23	17	18	15	15	14	14	12
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	233	155	120	126	105	105	98	96	80
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	116	77	59	63	52	52	49	48	40
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	136	90	70	73	61	61	57	56	46
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	67	45	34	36	30	30	28	28	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	47	32	24	26	21	21	20	20	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	602
A1	Investeringskosten			3.597	3.470	3.343	2.860	2.539	2.336	2.337	2.211	2.052
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			144	142	140	162	234	349	427	537	528
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	120	114	126	103	94	86	86	83	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	59	56	62	51	46	42	43	41	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	21	20	22	18	17	15	15	15	14
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	73	69	77	63	57	52	53	50	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	86	81	90	74	67	61	62	59	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	43	40	45	37	33	30	31	29	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	30	28	31	26	23	21	22	21	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573
C	Correctie BENG (01-01-2021 naar 01-01-2019)			-23	-10	-13	-23	-29	-32	-35	-36	-44

Met opmerkingen 5.1.2e Titel is weggevallen woningtype 1183 / 1189

Met opmerkingen 5.1.2e Zie hieronder ingevoegd

	Corridor (SOC code 1183 / 1189)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	602
A1	Investeringskosten			3.597	3.470	3.343	2.860	2.539	2.336	2.337	2.211	2.052
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			144	142	140	162	234	349	427	537	528
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	120	114	126	103	94	86	86	83	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	59	56	62	51	46	42	43	41	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	21	20	22	18	17	15	15	15	14
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	147	140	154	127	115	105	106	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	73	69	77	63	57	52	53	50	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	86	81	90	74	67	61	62	59	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	43	40	45	37	33	30	31	29	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	30	28	31	26	23	21	22	21	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Drive-in (SOC code 1138)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	100	125	150	175	200	225	250	316
A1	Investeringskosten			2.715	2.433	2.151	1.938	1.826	1.814	1.783	1.699	1.606
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			142	158	174	217	341	419	410	495	444
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelijk	113	89	75	71	67	63	60	57	52
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	103	95	89	89	87	87	87	85	83
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	93	91	89	87	87	83	81	77	75
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	93	91	89	87	87	83	81	77	75
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	133	115	103	95	93	91	87	81	77
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	93	89	89	87	85	85	85	85	83
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	129	11	99	93	87	88	79	75	73
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	89	85	83	79	77	73	71	67	65
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	79	75	73	73	71	71	69	67	67
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	79	75	73	73	71	71	69	67	67
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifeer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelijk	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelijk	148	152	138	117	107	106	100	98	92
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	121	124	112	95	87	86	81	80	75
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	60	61	56	47	43	43	40	40	37
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	22	22	20	17	16	15	15	14	13
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	148	152	138	117	107	106	100	98	92
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	73	75	68	58	53	53	50	49	46
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	86	88	80	68	62	62	58	57	53
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	43	44	40	34	31	31	29	28	27
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	30	31	28	24	22	22	20	20	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Flat algemeen gemengd (SOC code 1185)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	390
A1	Investeringskosten			3.647	3.289	2.931	2.826	2.654	2.546	2.571	2.505	2.435
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	162	234	347	424	531	593
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	190	178	168	166	164	162	160	159	157
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	154	145	137	135	133	131	130	130	128
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	77	72	68	67	66	65	65	64	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	26	24	24	24	24	23	23	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	190	178	168	166	164	162	160	159	157
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	94	88	83	82	81	80	79	79	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	110	104	98	96	95	94	93	93	91
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	55	51	48	48	47	47	46	46	45
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	38	36	34	34	33	33	32	32	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Galerijflat (SOC code 1181)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	583
A1	Investeringskosten			4.037	3.380	2.723	2.524	2.315	2.165	2.237	2.159	2.069
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	163	294	348	426	535	539
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	192	189	142	144	137	128	138	136	134
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	156	154	116	117	112	104	113	110	109
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	77	76	57	58	55	52	56	55	54
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	27	21	21	20	19	20	20	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	192	189	142	144	137	128	138	136	134
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	95	94	71	71	68	64	69	67	66
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	112	110	83	84	80	75	80	79	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	55	55	41	41	40	37	40	39	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	39	38	29	29	28	26	28	28	27
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Grachtenpanden (SOC code 1405 / 1431)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	1.720
A1	Investeringskosten			3.602	3.369	3.136	2.883	2.638	2.435	2.328	2.187	1.769
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			157	186	215	265	414	485	578	559	495
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	66	62	58	54	52	46
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	76
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	131	114	94	92	90	84	80	76	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	54	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	127	110	92	86	82	76	74	72	66
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	72
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	58
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	58
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	400	304	299	268	234	213	211	189	147
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	326	247	243	218	192	174	171	154	119
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	161	123	121	108	95	86	85	76	59
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	58	44	44	439	34	31	31	28	21
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	400	304	299	268	235	213	211	189	147
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	198	151	148	133	117	106	104	94	73
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	233	177	174	156	137	124	123	110	85
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	115	88	86	77	68	62	61	55	42
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	81	62	61	54	48	43	43	38	30
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Hoekwoning en eindwoning (SOC code 1141 / 1161			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	519
A1	Investeringskosten			3.641	3.236	2.831	2.426	2.188	2.066	2.096	1.993	1.751
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			146	163	180	167	243	383	390	573	558
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	149	123	101	79	69	65	60	56	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	145	109	99	91	89	87	85	85	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	163	139	123	105	93	91	87	80	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	107	97	91	89	87	85	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	159	135	119	101	89	85	78	74	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	115	107	101	95	91	89	85	80	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	105	81	77	75	73	71	68	68	62
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	105	81	77	75	73	71	68	68	62
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	302	182	186	159	141	128	138	129	110
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	246	148	152	129	115	104	113	105	90
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	122	73	75	64	57	52	56	52	44
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	44	26	27	23	20	19	20	19	16
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	302	182	186	159	141	128	138	129	110
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	150	90	92	79	70	63	69	64	55
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	176	106	109	93	82	74	81	75	64
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	87	52	54	46	41	37	40	37	32
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	61	37	38	32	29	26	28	26	22
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Kwadrantwoning (SOC code 1137)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	380
A1	Investeringskosten			2.887	2.646	2.405	2.223	2.162	2.040	1.965	1.933	1.850
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			137	170	203	256	391	464	558	543	509
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	66	62	58	54	52	50
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	132	114	94	92	90	84	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	128	110	92	86	82	76	74	72	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	64
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	64
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	216	177	177	159	150	137	130	124	122
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	175	144	144	130	122	111	105	101	99
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	87	71	71	64	61	55	52	50	49
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	31	26	26	23	22	20	19	18	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	216	177	177	159	150	137	130	124	122
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	107	88	88	79	74	68	64	61	60
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	125	103	103	93	87	80	75	72	71
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	62	51	51	46	43	39	37	36	35
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	44	36	36	32	30	28	26	25	25
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Portiek (SOC code 1184)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	57	89	121	154	186	218	250	691
A1	Investeringskosten			3.952	3.618	3.284	2.950	2.637	2.452	2.516	2.411	2.028
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			143	142	141	162	234	348	426	538	513
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	246	235	173	170	162	149	160	155	127
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	200	191	141	139	132	121	130	126	104
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	99	95	70	69	65	60	64	63	51
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	36	34	25	25	24	22	23	23	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	246	235	173	170	162	149	160	155	127
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	122	116	86	84	80	74	79	77	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	143	137	101	99	94	87	93	90	74
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	71	68	50	49	47	43	46	45	37
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	50	48	35	35	33	30	32	32	26
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Studenten-/bejaardenwoning (SOC code 1384 / 1386)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8
GO	Gebruiksoppervlak			25	36	46	57	68	79	89	100
A1	Investeringskosten			3.736	3.145	3.144	2.809	2.579	2.394	2.295	2.175
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			146	152	152	162	160	155	159	159
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	195	157	178	161	147	141	128	123
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	159	128	145	131	120	115	104	100
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	79	64	72	65	59	57	52	50
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	28	23	26	23	21	21	19	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	195	157	178	161	147	141	128	123
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	97	78	88	80	73	70	64	61
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	113	92	103	94	86	82	75	71
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	56	45	51	46	43	41	37	35
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	40	32	36	33	30	29	26	25
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573

	Tussenwoning (SOC code 1131)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			25	64	104	143	182	221	261	300	1.400
A1	Investeringskosten			3.533	2.850	2.149	1.839	1.743	1.733	1.623	1.571	1.346
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			219	197	174	191	345	419	479	541	517
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	150	117	89	71	67	61	57	53	46
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	146	107	95	89	87	87	85	83	76
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	164	134	116	96	93	87	81	77	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	107	95	91	87	87	81	77	75	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	160	130	112	94	87	79	75	73	66
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	115	105	99	94	91	85	81	79	72
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	105	79	75	73	71	69	67	67	58
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	105	79	75	73	71	69	67	67	58
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	186	136	103	85	76	82	73	70	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	151	111	84	69	62	66	59	57	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	75	55	41	34	31	33	29	28	19
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	27	20	15	12	11	12	11	10	7
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	186	136	103	85	76	82	73	70	47
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	92	67	51	42	38	40	36	35	23
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	108	79	60	49	44	48	42	41	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	54	39	30	24	22	24	21	20	14
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	38	28	21	17	15	17	15	14	10
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Twee onder een kapwoning (SOC code 1121)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			75	107	139	171	204	236	268	300	724
A1	Investeringskosten			3.335	2.986	2.637	2.434	2.332	2.354	2.235	2.153	1.785
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			219	197	174	191	345	419	479	541	517
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	112	88	70	66	62	58	54	52	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	102	94	88	86	86	84	84	82	78
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	132	114	94	92	90	84	80	76	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	92	90	86	86	82	78	76	74	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	128	110	92	86	82	76	74	72	68
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	102	98	92	90	86	82	80	78	74
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	60
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	78	74	72	70	70	68	68	66	60
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	278	230	201	181	166	188	176	167	126
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	226	187	164	147	135	153	144	136	103
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	112	93	81	73	67	76	71	67	51
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	40	34	29	26	24	27	26	24	18
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	278	230	201	181	166	188	176	167	126
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	138	114	100	90	82	93	87	83	63
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	162	134	117	105	97	110	103	97	73
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	80	66	58	52	48	54	51	48	36
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	56	47	41	37	34	38	36	34	26
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Vrijstaande woning (SOC code 1411)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Punt 9
GO	Gebruiksoppervlak			50	86	121	157	193	229	264	300	539
A1	Investeringskosten			4.687	4.200	3.727	3.331	3.014	2.903	2.735	2.663	2.273
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			150	163	176	252	381	436	522	502	527
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	128	100	78	68	64	60	54	52	48
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	112	98	90	88	86	84	84	82	80
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	98	90	88	86	84	80	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	98	90	88	86	84	80	76	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	146	122	104	92	90	86	80	76	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	98	90	86	86	84	84	82	82	78
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	142	118	100	88	84	78	74	72	62
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	108	100	94	90	88	84	80	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	82	76	74	72	70	68	68	66	62
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	82	76	74	72	70	68	68	66	62
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	493	360	370	321	286	262	244	227	192
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	402	293	301	262	233	213	199	185	156
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	199	145	149	130	116	106	99	92	77
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	72	52	54	47	42	38	36	33	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	493	360	370	321	286	262	244	227	192
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	245	179	183	159	142	130	121	112	95
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	287	210	215	187	167	152	142	132	112
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	142	104	107	93	83	76	70	65	55
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	100	73	75	65	58	53	50	46	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573	573

	Woonboten (SOC code 1495 / 1595)			Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8
GO	Gebruiksoppervlak			50	86	121	157	193	229	264	300
A1	Investeringskosten			4.220	3.823	3.437	3.099	2.843	2.721	2.595	2.475
A2	Aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerking			144	158	172	245	368	423	507	487
A3	Tuin / dakterras	Centrum	centrum stedelij	124	97	76	66	62	58	52	50
A3	Tuin / dakterras	West	buiten Centrum	109	95	87	85	83	81	81	79
A3	Tuin / dakterras	West	groen stedelijk	95	87	85	83	81	78	74	72
A3	Tuin / dakterras	Nieuw-West	groen stedelijk	95	87	85	83	81	78	74	72
A3	Tuin / dakterras	Zuid	buiten Centrum	142	118	101	89	87	83	78	74
A3	Tuin / dakterras	Zuid	groen stedelijk	95	87	83	83	81	81	79	79
A3	Tuin / dakterras	Oost	buiten Centrum	138	115	97	85	81	76	72	70
A3	Tuin / dakterras	Oost	groen stedelijk	105	97	91	87	85	81	78	76
A3	Tuin / dakterras	Noord	groen stedelijk	80	74	72	70	68	66	66	64
A3	Tuin / dakterras	Zuidoost	groen stedelijk	80	74	72	70	68	66	66	64
A4	Locatie / bereikbaarheid		perifieer	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
A4	Locatie / bereikbaarheid		groen stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A4	Locatie / bereikbaarheid		buiten Centrum	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
A4	Locatie / bereikbaarheid		centrum stedelij	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Centrum	centrum stedelij	384	294	301	264	241	218	206	194
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	buiten Centrum	313	239	245	215	196	177	168	158
A5.1	Kwaliteitstoeslag	West	groen stedelijk	155	119	122	107	97	88	83	78
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Nieuw-West	groen stedelijk	56	43	44	38	35	32	30	28
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	buiten Centrum	384	294	301	264	241	218	2016	194
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuid	groen stedelijk	190	146	149	131	119	108	102	96
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	buiten Centrum	224	171	175	154	140	127	120	113
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Oost	groen stedelijk	111	85	87	76	69	63	59	56
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Noord	groen stedelijk	78	60	61	54	49	44	42	39
A5.1	Kwaliteitstoeslag	Zuidoost	groen stedelijk	0	0	0	0	0	0	0	0
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	>1.000		143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25	143,25
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<1.000	≥ 500	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5	286,5
A5.2	Toeslag onderlinge kwaliteit	<500		573	573	573	573	573	573	573	573

Bijlage 2 Gebiedsindelingscategorieën

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
A	Centrum	AE	Burgwallen-Oude Zijde	Centrum stedelijk
A	Centrum	AD	Burgwallen-Nieuwe Zijde	Centrum stedelijk
A	Centrum	AC	Grachtengordel-West	Centrum stedelijk
A	Centrum	AG	Grachtengordel-Zuid	Centrum stedelijk
A	Centrum	AF	Nieuwmarkt/Lastage	Centrum stedelijk
A	Centrum	AA	Haarlemmerbuurt	Centrum stedelijk
A	Centrum	AB	Jordaan	Centrum stedelijk
A	Centrum	AH	De Weteringschans	Centrum stedelijk
A	Centrum	AJ	Weesperbuurt/Plantage	Centrum stedelijk
A	Centrum	AK	Oostelijke Eilanden/Kadijken	Centrum stedelijk
B	Westpoort	BA	Havens-West	Perifeer
E	West	EC	Houthavens	Buiten centrum
E	West	EB	Spaarndammerbuurt/Zeeheldenbuurt	Buiten centrum
E	West	EH	Staatsliedenbuurt	Buiten centrum
E	West	EG	Centrale Markt	Buiten centrum
E	West	EJ	Frederik Hendrikbuurt	Buiten centrum
E	West	EQ	Da Costabuurt	Buiten centrum
E	West	EP	Bellamybuurt	Buiten centrum
E	West	ES	Van Lennepbuurt	Buiten centrum
E	West	EU	Helmersbuurt	Buiten centrum
E	West	ET	Overtoomse Sluis	Buiten centrum
E	West	EV	Vondelparkbuurt	Buiten centrum
E	West	EA	Sloterdijk-West	Groen stedelijk
E	West	EE	Landlust	Groen stedelijk
E	West	EF	Erasmuspark	Groen stedelijk
E	West	ED	De Kolenkit	Groen stedelijk
E	West	EL	Geuzenbuurt	Groen stedelijk
E	West	EK	Van Galenbuurt	Groen stedelijk
E	West	EM	Hoofdweg e.o.	Buiten centrum
E	West	ER	Westindische Buurt	Buiten centrum
E	West	EN	Chassébuurt	Buiten centrum

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
F	Nieuw-West	FA	Sloterdijk Nieuw-West	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FD	Slotermeer-Noordoost	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FE	Slotermeer-Zuidoost	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FB	Geuzenveld	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	-	-	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FF	Lutkemeer/Ookmeer	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FK	Osdorp-Oost	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FJ	Osdorp-Midden	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FH	De Punt	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FG	De Aker	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FL	Slotervaart-Noord	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FM	Overtoomse Veld	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FP	Westlandgracht	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FQ	Sloten/Nieuw-Sloten	Groen stedelijk
F	Nieuw-West	FN	Slotervaart-Zuid	Groen stedelijk
K	Zuid	KP	Zuidas	Buiten centrum
K	Zuid	KE	Oude Pijp	Buiten centrum
K	Zuid	KF	Nieuwe Pijp	Buiten centrum
K	Zuid	KG	Zuid Pijp	Buiten centrum
K	Zuid	KA	Hoofddorppleinbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KB	Schinkelbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KC	Willemspark	Buiten centrum
K	Zuid	KD	Museumkwartier	Buiten centrum
K	Zuid	KH	Stadionbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KJ	Apollobuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KK	Scheldebuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KL	Uselbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KM	Rijnbuurt	Buiten centrum
K	Zuid	KN	Prinses Irenebuurt e.o.	Buiten centrum
K	Zuid	KQ	Buitenveldert-West	Groen stedelijk
K	Zuid	KR	Buitenveldert-Oost	Groen stedelijk

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
M	Oost	MB	Weesperzijde	Buiten centrum
M	Oost	MC	Oosterparkbuurt	Buiten centrum
M	Oost	ME	Dapperbuurt	Buiten centrum
M	Oost	MD	Transvaalbuurt	Buiten centrum
M	Oost	MF	Indische Buurt-West	Buiten centrum
M	Oost	MG	Indische Buurt-Oost	Buiten centrum
M	Oost	MA	Oostelijk Havengebied	Buiten centrum
M	Oost	MH	Zeeburgereiland/Bovendiep	Groen stedelijk
M	Oost	MJ	Liburg-West	Groen stedelijk
M	Oost	MK	Liburg-Oost	Groen stedelijk
M	Oost	ML	Liburg-Zuid	Groen stedelijk
M	Oost	MM	Frankendael	Buiten centrum
M	Oost	MN	Middenmeer	Buiten centrum
M	Oost	MP	Betondorp	Groen stedelijk
M	Oost	MQ	Omval/Overamstel	Groen stedelijk
N	Noord	NK	Volewijck	Groen stedelijk
N	Noord	NL	Lijplein/Vogelbuurt	Groen stedelijk
N	Noord	NN	Tuindorp Nieuwendam	Groen stedelijk
N	Noord	NM	Tuindorp Buiksloot	Groen stedelijk
N	Noord	NF	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	Groen stedelijk
N	Noord	NC	Tuindorp Oostzaan	Groen stedelijk
N	Noord	NA	Oostzanerwerf	Groen stedelijk
N	Noord	ND	Kadoelen	Groen stedelijk
N	Noord	NJ	Waterlandpleinbuurt	Groen stedelijk
N	Noord	NH	Buikslotermeer	Groen stedelijk
N	Noord	NE	Banne Buiksloot	Groen stedelijk
N	Noord	NB	Noordelijke IJ-oevers-West	Groen stedelijk
N	Noord	NP	Noordelijke IJ-oevers-Oost	Groen stedelijk
N	Noord	NQ	Waterland	Groen stedelijk
N	Noord	NG	Elzenhagen	Groen stedelijk

stadsdeelcode	stadsdeelnaam	wijkcode	wijknaam	typering
T	Zuidoost	TA	Amstel III/Bullewijk	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TB	Venserpolder	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TE	Ganzenhoef e.o.	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TK	Nellestein	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TJ	Holendrecht	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TM	Gein	Groen stedelijk
T	Zuidoost	SA	Driemond	Groen stedelijk
T	Zuidoost	FC	Slotermeer-West	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TC	Amsterdamse Poort e.o.	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TD	H-buurt	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TF	Geerdinkhof/Kantershof	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TG	Bijlmermuseum	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TH	K-buurt	Groen stedelijk
T	Zuidoost	TL	Reigersbos	Groen stedelijk
S	Weesp	SB	Bloemendalerpolder	n.v.t.
S	Weesp	SC	Weesp-Noordwest	n.v.t.
S	Weesp	SD	Weesp Binnenstad/Zuid	n.v.t.
S	Weesp	SE	Aetsveld/Oostelijke Vec	n.v.t.
B	Westpoort	BB	Coenhaven/Minervahav	Buiten centrum

Bijlage 3: Gemiddelde WOZ-waarde per woningtype gedifferentieerd naar buurt en grootteklasse

9 pagina's

Bijlage 4: lijst exotische deelobjecten/-codes

Met opmerkingen 5.1.2e Opnemen totaal tabel exotische deelobjecten op verzoek van SEO

1110 Woning in niet-woning
1160 Woonwagen
1170 Woonboot
1189 NIET GEBRUIKEN - Buitenzwembad
1200 Aanbouw woonruimte
1230 Serre
1810 Zomerhuisje / recreatie
1820 Hobbyruimte (atelier)
1880 Privé zwembad binnen
1890 Privé zwembad buiten
2110 Grond bij niet-woning
2180 Start- / landingsbaan
2190 Motorparkeerplaats
2240 Steiger
2250 Ligplaats
2270 Water
2310 Bouwterrein
2410 Verharding (grond)
2450 Fietsenstalling
3010 Winkel/verkoopruimte
3040 Entresol
3060 Kantine
3120 Kantoorruimte
3140 Archiefruimte
3200 Restaurant
3210 Cafe/bar
3220 Cafetaria
3230 Hotelkamer(s)
3250 Balie / receptie
3280 Entree/garderobe
3290 Sanitaireruimte
3310 Loods
3320 Nissenhut/romneyloods
3330 Opslag/magazijn
3340 Botenhuis
3410 Werkruimte
3420 Werkplaats
3480 Productieruimte
3650 Luifel
3680 Technische installatieruimte
3910 Overige ruimten
4160 Paardenstal (boxen)
4180 Buitenbak/buitenmanege

4430 Schuur
4590 Hooi-/stroschuur (kapbergtype)
4710 Kas/warenhuis
4740 Kas type Venlo
4870 Sorteerloods/ruimte
6510 Zwembad algemeen
7010 Behandelkamer
7020 Praktijkruimte
7110 Dagverblijf
7160 Therapieruimten
7190 Gebouwdeel t.b.v. woondoeleinden in g
7240 Keuken
7260 Gemeenschappelijke ruimte
7330 Gemeenschappelijk woonruimte / woonge
7760 Atelier
8770 Erfdienstbaarheid
8810 Overige waarde correctie