Gemeente Amsterdam

Memo

Van [redacted]
Datum 23 juli 2019
Kenmerk 2019-8423
Onderwerp Onderbouwing indexering kosten eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten, 2017- 2018

Aanpassing van de kosten
Op het overleg Focusgroep WOZ-BSQ d.d. 2 juli 2019 is besloten om de herbouwkosten te indexeren.
De keuze voor indexering is overeenkomstig de eerder gehanteerde methode.

De index bestaat uit de reguliere kostenstijging en uit een kostenstijging als gevolg van de z.g. marktwerking.
In deze notitie wordt de reguliere stijging volgens BDB aangegeven en vervolgens het percentage als gevolg van marktwerking. Vervolgens volgt het totaal stijgingspercentage.

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

BDB cijfer aanneemsom inclusief AK, WR en BTW		
	BDB eengezinswoningen	BDB meergezinswoningen gemiddelde galerij en portiekwoningen
BDB cijfer juni 2017	107,37	108,18
BDB cijfer juni 2018	110,24	111,55
stijging in procenten	**2,67%**	**3,12%**
berekening is ((nieuwe index - oude index) /oude index) x100= stijgingspercentage		

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

Dat de index is gebaseerd op kosten peildatum 1 juni is omdat dit ten tijde van het ontwikkelen van de BSQ-methode ook als peildatum is gekozen. Dit is min of meer toevallig tot stand gekomen omdat 1 juni de datum was dat we begonnen met het ontwikkelen van deze methode. Deze peildatum is vastgehouden om geen wijzigingen in de BSQ te laten ontstaan door peildatumverschuivingen (e.e.a. als aangegeven in de notie "proces beschrijving opstellen Lijst Buurtstraatquote" van [redacted] dd 3 april 2018.

Voor de WOZ systematiek zijn de kosten echter te hanteren als prijspeil 1-januari voorafgaand in dat zelfde jaar (juni 2018 is voor WOZ januari 2018)

Marktwerking
Er wordt voor de periode juni 2017-juni 2018 een correctie voor marktwerking opgenomen van 5**,3%.**
Voor de marktwerking is uitgegaan van de BDB marktindicator voor de Regio Amsterdam. De aanpassing van de marktwerking voor de Regio Amsterdam is overeenkomstig de systematiek die gehanteerd is voor de nieuwbouwreferenties. De stijging van de marktwerking is weergegeven in de bijlage in dit document.

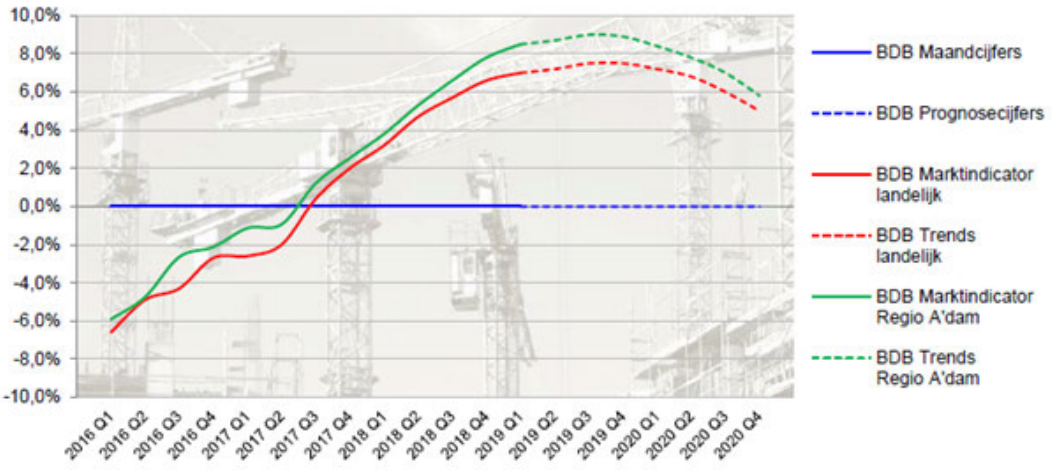
BDB stijging regulier inclusief marktwerking
Voor de indexering van de kosten voor eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten worden onderstaande stijgingspercentages voorgesteld.
De berekend is 100 x (bdb) x (marktwerking)

	eengezinswoningen	meergezinswoningen gemiddelde galerij en portiekwoningen
stijging BDB inclusief marktwerking Regio Amsterdam prijspeil 2018	**8,11%**	**8,59%**

Bijlage:

BDB Marktindicator en Trends Regio Amsterdam

Laatste update: **2018 Q4**



Kwartaal	BDB Marktindicator	BDB Trends landelijk	BDB Marktindicator	BDB Trends Regio A'dam	Verschil
2016 Q1	-6,6%		-5,9%		0,7%
2016 Q2	-4,9%		-4,7%		0,2%
2016 Q3	-4,3%		-2,7%		1,6%
2016 Q4	-2,7%		-2,1%		0,6%
2017 Q1	-2,6%		-1,1%		1,5%
2017 Q2	-2,0%		-0,9%		1,1%
2017 Q3	0,4%		1,2%		0,8%
2017 Q4	2,0%		2,5%		0,5%
2018 Q1	3,2%		3,8%		0,6%
2018 Q2	4,7%		5,3%		0,6%
2018 Q3	5,7%		6,6%		0,9%
2018 Q4	6,6%		7,8%		1,2%

uitgaande toepassing BDB trends Regio A'dam (overeenkomstig de indexatie van de nieuwbouw)
marktwerking 2018 Q2 5,30%

Er is gekozen voor Q2 omdat juni in Q2 ligt.