Kostenreferenties Eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten
Voor de bepaling van de herbouwkosten voor eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woning- en gebouwtypen. De referenties zijn gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes en Soort objectcodes (SOC codes) die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling. Als per woningtype meerdere uitvoeringen mogelijk zijn dan wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs van die woningtypes. De referenties en de berekeningen zijn gemaakt per oppervlaktecategorie.

De codes sluiten aan op de fotowijzers woningen. In de fotowijzer is een definitie van het woningtype opgenomen met daarbij een foto. In de bestaande voorraad zijn veel verschillende blokvormen en woningvormen aanwezig die onder de definitie van één type vallen. Om de kosten zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande voorraad is voor sommige types gekozen voor een gemiddelde van verschillende referenties binnen dat type. Zo is bijvoorbeeld voor kleine eengezins-tussenwoning een referentie gehanteerd van één laag en voor de grotere tussenwoning een drie- laags woning. Ook wordt daarbij gemiddeld tussen woningen met een plat dak en woningen met een schuin dak. Voor meergezins-portiekwoningen wordt bijvoorbeeld uitgegaan van een gemiddelde van 4 laags woningen zonder lift, 4 laags woningen met lift en 6 laags woningen met lift. De middeling is omdat er in de WOZ bestanden geen aparte registratie is van die verschillende kenmerken.

Voor de navolgende 17 categorieën WOZ-referenties aparte herbouwkosten bepaald.

Eengezinswoningen:
-1121 twee-onder-één-kap
-1131 tussenwoning
-1138 drive-in woning (woning met inpandige garage op de begane grond).
-1141 kop-hoekwoning

Meergezinswoningen:
-1181 galerijflat
-1183 appartement
-1184 portiekflat
-1185 flat algemeen gemengd
-1187 benedenwoning
-1188 bovenwoning
-1189 corridorflat
-1384 studentenwoning
-1386 bejaardenwoning
-1981 karakteristiek historische benedenwoning
-1982 karakteristiek historische bovenwoning
-1987 karakteristiek historische benedenwoning wijk A
-1988 karakteristiek historische bovenwoning wijk A

Oppervlakte categorieën
Omdat er een verschil is in opbrengsten per m² go tussen woningen met een klein en groot oppervlakte (woningen met een kleine oppervlakte per woning hebben doorgaans een hogere opbrengst per m² dan de grote woningen) is er ook voor de kostenberekening uitgegaan van verschillende oppervlakte categorieën. Zo zijn bijvoorbeeld voor de meergezinswoning-bovenwoning de kosten uitgerekend voor woningen met een go van 30 t/m 180 m². Voor de kosten geldt dat woningen met een kleine oppervlakte per woning hogere kosten hebben dan de woningen met een grote oppervlakte.

Herbouwkosten
Omdat herbouwwaarde niet eerder is toegepast voor de grondwaardebepaling is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de definities in het boekje bouwkostenkompas en het taxatieboekje (her) bouwkosten woningen.
Bij de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving en van hedendaagse constructies.
De bouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van hedendaagse nieuwbouw te verminderen met de kosten van de fundering en te vermeerderen met de kosten van het tot op de fundering te slopen pand.

Bij het bepalen van sloopkosten zijn saneringskosten, asbestverwijdering, etc. niet voorzien.
De kostenberekeningen zijn gebaseerd op een actueel prijspeil. Het prijspeil van de kosten is door middel van indexatie gelijkgesteld aan dat van de thans gehanteerde WOZ-waarden, namelijk prijspeil januari 2014.

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.

Kosten geraamd door een extern bouwkostenbureau
De kosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Dat is uit het oogpunt van onafhankelijke kostenbepaling en om zo goed mogelijk aansluiting te vinden op de types van de Amsterdamse woningvoorraad, inclusief de gewenste variatie in woningoppervlakte. De beschikbare bouwkostenkengetallenboekjes gaven daar niet voldoende aansluiting op. Daarnaast wordt in die kengetallenboekje een zeer ruime bandbreedte in kosten gehanteerd die gerelateerd is aan het kwaliteitsniveau. De keuze in bandbreedte gerelateerd aan het kwaliteitsniveau sluit niet aan op de registratie van de WOZ bestanden. In de WOZ bestanden is er geen of nauwelijks registratie van het kwaliteitsniveau van de panden (ps: het kwaliteitsniveau in de bouwkostenboekjes is iets anders dan het onderhoudsniveau).

Hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies
In overeenstemming met de definitie van de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving en van hedendaagse constructies. Dat is toegepast voor alle doorgerekende woningtypes en voor alle oppervlaktecategorieën. Ook voor woningtypes die momenteel niet meer gebouwd worden of woningtypes die in een bepaalde oppervlaktecategorie niet meer gebouwd worden. Een type dat niet meer gebouwd wordt is een (klassieke) benedenwoning- bovenwoning. Kleine woningen worden (uit kosten-economisch oogpunt) bijna alleen nog gebouwd met een galerij-of een corridorontsluiting. In de huidige voorraad komen de kleine woningen echter in alle types voor. Hedendaagse regelgeving houdt ook in dat voldaan wordt aan het hedendaagse bouwbesluit (inclusief brandweereisen en isolatie-eisen). De hedendaagse brandweereisen en isolatie-eisen zijn veel hoger dan van toepassing was ten tijde van

de oorspronkelijke bouwaanvraag van oude panden. Trappenhuizen zijn groter en buitenmuren nemen, inclusief het isolatiepakket, meer ruimte in dan oorspronkelijk. Ook bouwmuren zijn dikker dan de oorspronkelijke bebouwing. De berekende kosten zijn daarom in veel gevallen enigszins theoretisch. Met name voor de kleine woningen is de invloed van de hedendaagse regelgeving het grootst. Er moeten immers hoge kosten gemaakt worden voor trappenhuizen etc. Omdat de kosten omgeslagen worden per m² go worden de kosten voor de kleine woningen per m² go extra hoog.

Bouwkosten
Het uitgangspunt voor de prijsbepaling is dat de woningen worden voorzien van een binneninrichting op basis van een gangbare opleveringskwaliteit voor woningen binnen de Amsterdamse nieuwbouw woningmarkt:
- afwerkvloer, behangklare binnenwanden en plafond voorzien van spuitwerk;
- volledige standaardinstallaties;
- sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
- keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur

Voor de warmte-installatie wordt voor nieuwbouw uitgegaan van aansluiting op stadsverwarming. Voor bestaande uitgifte wordt uitgegaan van een traditionele gasaansluiting en een CV-ketel.

De bouwkosten vormen samen met de bijkomende kosten de herbouwkosten (exclusief grondkosten). De bouwkosten zijn de kosten om het "fysieke" bouwwerk te maken als arbeid, materialen en materieel (materieel=steigerwerk, bouwketen, kranen etc.).
De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de (grond-) en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financieringskosten verkoop -verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar
De bijkomende kosten zijn gebaseerd op een marktwaarde van € 2.500 per m² go, met uitzondering van de historische woningen en de karakteristiek historische woningen. Voor de historische woningen is uitgegaan van een marktwaarde van € 2.750 per m² go en voor de karakteristiek historische woningen van een marktwaarde van € 3.750 per m² go.

Locatiefactoren
Omdat bouwen in het centrum duurder is dan aan de buitenkant van de stad wordt daar rekening mee gehouden. Voor extra kosten die het gevolg zijn van de moeilijkheid van de locatie, wordt een toeslag gehanteerd voor verschillende locatiecategorieën. De toeslag wordt gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS). De kostentoeslag voor de locatie varieert voor de meergezinswoningen van € 57 per m² go voor "hartje centrum" tot minus € 16 per m² go voor de "landelijke locaties" als Sloterdijk, Waterland en Driemond.

Extra objecten
Bij de bepaling van de WOZ is er een aparte waardering voor 'deelobjecten' aan een basiswoning. Dit soort 'deelobjecten" betreft, bijvoorbeeld, carports, garageboxen parkeerplaatsen hobbykassen etcetera. Deze deelobjecten zijn geen onderdeel van de in basis berekende herbouwkosten. De kosten van deze objecten wordt apart aan de het basisobject toegevoegd. Hieronder een overzicht van de gehanteerde deelobjecten en de daarbij behorende kosten.

deelcode	omschrijving	kosten	eenheid
1590	carport	€ 2.800	stuks
1500	garageboxen geschakeld	€ 16.500	stuks
1510	garage aangebouwd aan eengezinswoning	€ 16.500	stuks
1540	losse vrijstaande garage	€ 20.000	stuks
2140	parkeerplaats op een parkeerterrein	€ 2.900	stuks

Interpretatie van de WOZ referenties
Omdat studentenwoningen en bejaardenwoningen volgens de definitie in allerlei andere referenties kunnen zitten (galerijflat-portiekflat-benedenwoning-bovenwoning, corridorflat) is voor die 2 meergezins-referenties uitgegaan van de berekende kosten van een galerijflat (een galerijflat is duurder dan de berekende corridorflat en goedkoper dan de andere meergezins-types).

De corridorflat heeft de laagste herbouwkosten per m² go. De berekende kosten voor dat type zijn uiteindelijk niet gebruikt omdat bij screening van het WOZ bestand bleek dat de panden die aangemerkt stonden als corridorflat vaak een heel andere invulling en kwaliteitsniveau hebben dan wat door ons is berekend als corridorflat. Om de kosten meer in overeenstemming te brengen met wat in het WOZ bestand staat genoteerd is voor de corridorflat uitgegaan van de kosten van een portiekflat.

Correctie kosten in verband met woningoppervlakte.
Per type zijn de kosten berekend in diverse woningoppervlakte. De berekende kosten van kleinere woningen zijn per m² go aanzienlijk duurder dan van de grotere woningen. Het verschil in kosten tussen kleine en grote woningen is aanzienlijk hoger dan het verschil in opbrengsten (zie ook eerdere toelichting) Mede door dat verschil ontstaan er ongewenste verschillen in de BSQ. De kostenverschillen worden mede veroorzaakt door een ongunstiger go/bvo verhouding. De kosten per m² bvo zijn gelijkmatiger. Om het verschil in kosten tussen kleine en grote woningen (per m² go) stabieler te maken zijn voor de meergezinswoningen gecorrigeerd door de kosten per m² bvo aan te houden en de kosten vervolgens te berekenen door de gemiddelde go/bvo- factor te hanteren.
(zie ook de bijlagen met kosten)

Bijlage voorbeelden soc codes en fotowijzers

Gebruikte SOC codes en fotowijzers gebruikt door de dienst belastingen Amsterdam

Fotowijzer woningen

Uniformering begrippen
en definities woningen

NVM
VastgoedPro
VBO Makelaar
VNG
Waarderingskamer

Versie 1.1, januari 2013 1 van 65

Woningtype: **Tussenwoning**

Definitie

Een tussenwoning is een eengezinswoning waarbij de tussenmuren aan andere panden grenzen en waarbij de woningen ten opzichte van elkaar in een gelijk vlak of lijn liggen. Ook de woning die de hoek vormt van een gesloten bouwblok (twee reeksen woningen zijn verbonden met elkaar) is een tussenwoning.

Mogelijke subtypen

■ repeterend	■ niet-repeterend
■ permanente bewoning	■ recreatieve bewoning
■ geen doelgroep	■ doelgroep

Tussenwoning

Code: 1131
repeterend, permanente bew.



Code: 1431
niet-repeterend, perm. bew.



Code: 1231
repeterend, recreatieve bew.



Code: 1331
repeterend, doelgroep



Mogelijke bijzondere woningtypen

- herenhuis
- drive-in woning
- split-levelwoning
- kwadrantwoning
- patiowoning
- grachtenpand
- hofjeswoning
- dijkwoning
- praktijkwoning
- bijzondere architectonische woning

Woningtype: **Hoekwoning**

Definitie

Een hoekwoning is een eengezinswoning die grenst aan een aanliggende woning. De hoekwoning ligt op het begin of einde van de reeks woningen en heeft (extra) bij de woning behorende grond aan de zijkant van de woning.

N.B. Indien sprake is van een doelgroepwoning dan wordt de woning aangemerkt als een doelgroeptussenwoning. De typering "doelgroep" is hierbij belangrijker dan het feit of de woning al dan niet op de hoek gelegen is.

Mogelijke subtypen

■ repeterend	■ niet-repeterend
■ permanente bewoning	■ recreatieve bewoning
■ geen doelgroep	□ doelgroep

Hoekwoning

Code: 1141
repeterend, permanente bew.



Code: 1441
niet-repeterend, perm. bew.



Code: 1241
repeterend, recreatieve bew.



Extra foto 1441



Mogelijke bijzondere woningtypen

- herenhuis
- drive-in woning
- split-levelwoning
- patiowoning
- grachtenpand
- hofjeswoning
- dijkwoning
- praktijkwoning
- bijzondere architectonische woning

Woningtype: **Bovenwoning**

Definitie

Een bovenwoning is een etagewoning of flatwoning op een etage die bereikbaar is via een binnentrap met een mogelijk gemeenschappelijke voordeur die op straat uitkomt of een eigen voordeur heeft die niet in een portiek uitkomt. De bovenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen. De flat-bovenwoning (ook wel: repeterende bovenwoning) is geen galerijflat.

Mogelijke subtypen

■ flat(woning)	■ etagewoning
■ permanente bewoning	□ recreatieve bewoning
■ geen doelgroep	□ doelgroep

Bovenwoning

Code: 1188 flat(woning), permanente bew.	Code: 1488 etagewoning, perm. bew.
	

Mogelijke bijzondere woningtypen

■ appartement

Bijlage
Door belastingdienst gebruikte referenties

4.3 Actieve SOC-codes, op nummervolgorde

SOC Omschrijving

1106 Bijzondere architectonische woning
1108 Dijkwoning
1121 2-onder-1 kapwoning
1131 Tussenwoning, repeterend
1137 Kwadrantwoning
1138 Drive-in woning
1141 Hoekwoning, repeterend
1171 Geschakelde woning
1173 Geschakelde bungalow
1181 Galerijflat
1182 Maisonnette
1183 Appartement
1184 Portiekflat
1186 Penthouse
1187 Benedenwoning
1188 Bovenwoning
1189 Corridorflat
1211 Vrijstaande recreatiewoning
1291 Woonwagen/stacaravan, recreatief
1332 Studentenwoning (niet-gestapeld)
1333 Bejaardenwoning (niet-gestapeld)
1384 Studentenwoning (gestapeld)
1385 Studenteneenheid (portocabin/container)
1386 Bejaardenwoning (gestapeld)
1405 Grachtenpand
1409 Molen
1411 Vrijstaande woning
1413 Vrijstaande bungalow
1431 Tussenwoning, niet-repeterend
1436 Herenhuis
1441 Hoekwoning, niet-repeterend
1485 Portiekwoning
1491 Woonwagen/stacaravan
1492 Woonwagenstandplaats/stacaravanstandplaats
1493 Woonboot
1494 Ligplaats
1495 Waterwoning
1700 Garage
1701 Parkeerplaats
1710 Collectieve parkeerplaats bij woningen
1720 Parkeerplaats in gezamenlijke garage
1811 Bouwkavel
1981 Karakteristiek historische benedenwoning (+sierelementen)
1982 Karakteristiek historische bovenwoning (+ sierelementen)
1984 Herenhuis etagewoning
1985 Pakhuis etagewoning
1987 Historische benedenwoning
1988 Historische bovenwoning

Bijlage: gehanteerde kosten per m² go per type

	bovenwoning + benedenwoning			
go	*oude factor*	*€ / m² bvo*	*nieuwe factor*	*€ / m² gbo*
30	53,2%	1.826	68,1%	2.682
40	57,6%	1.592	68,1%	2.338
50	61,5%	1.503	68,1%	2.207
70	67,9%	1.509	68,1%	2.216
90	72,0%	1.411	68,1%	2.072
120	76,3%	1.303	68,1%	1.913
150	79,2%	1.235	68,1%	1.814
181	77,1%	1.201	68,1%	1.764
	68,1%	1.448		2.126

1981 & 1982, 1987 & 1988 historische bovenwon en benedenwon.					
	oude factor	*€ / m² bvo*	*nieuwe factor*	*€ / m² gbo*	*€ / m² gbo Wijk A*
30	53,2%	1.933	68,1%	2.838	2.906
40	57,6%	1.693	68,1%	2.487	2.560
50	61,5%	1.606	68,1%	2.359	2.437
70	67,9%	1.620	68,1%	2.379	2.466
90	72,0%	1.525	68,1%	2.240	2.331
120	76,3%	1.420	68,1%	2.085	2.182
150	79,2%	1.354	68,1%	1.988	2.089
181	77,1%	1.317	68,1%	1.933	2.031
	68,1%				

Verklaring: kosten per m² go is voor klassiek historische woningen

	portiekflat			
50	62,4%	1.634	67%	2.429
70	68,4%	1.510	67%	2.244
90	71,1%	1.400	67%	2.080
	67,3%	1.515		2.251

	galerijflat			
	oude factor	*€ / m² bvo*	*nieuwe factor*	*€ / m² gbo*
50	73,0%	1.688	76%	2.211
70	77,1%	1.562	76%	2.046
90	79,0%	1.436	76%	1.880
	76,4%	1.562		2.046

	Corridorflat			
	oude factor	*€ / m² bvo*	*nieuwe factor*	*€ / m² gbo*
30	61%	€ 1.751	69%	€ 2.528
40	64%	€ 1.526	69%	€ 2.202
50	67%	€ 1.457	69%	€ 2.103
70	68%	€ 1.335	69%	€ 1.926
90	70%	€ 1.261	69%	€ 1.820
120	73%	€ 1.159	69%	€ 1.673
150	75%	€ 1.102	69%	€ 1.591
181	77%	€ 1.051	69%	€ 1.516
	69%			

	Appartement 1183 (ca 4000)			
	oude factor	*€ / m² bvo*	*nieuwe factor*	*€ / m² gbo*
50	62%	1.584	67%	2.355
70	68%	1.491	67%	2.216
90	71%	1.387	67%	2.061
	67,3%	1.487		2.211

Tussenwoningen	go		€ / m² go
Tussenwoningen gemiddeld	**30**		**€ 2.853**
Tussenwoningen gemiddeld	**50**		**€ 2.110**
Tussenwoningen gemiddeld	**60**		**€ 1.966**
Tussenwoningen gemiddeld	**75**		**€ 1.749**
Tussenwoningen gemiddeld	**95**		**€ 1.520**
Tussenwoningen gemiddeld	**115**		**€ 1.438**
Tussenwoningen gemiddeld	**150**		**€ 1.268**
Tussenwoningen gemiddeld	**200**		**€ 1.210**
Tussenwoningen gemiddeld	**250**		**€ 1.096**

Kopwoningen	go		€ / m² go
Kopwoningen gemiddeld	30		€ 3.649
Kopwoningen gemiddeld	50		€ 2.636
Kopwoningen gemiddeld	60		€ 2.465
Kopwoningen gemiddeld	75		€ 2.187
Kopwoningen gemiddeld	95		€ 1.916
Kopwoningen gemiddeld	115		€ 1.804
Kopwoningen gemiddeld	150		€ 1.562
Kopwoningen gemiddeld	200		€ 1.477
Kopwoningen gemiddeld	250		€ 1.328

Driveinwoning zonder separate buitenberging	go		€ / m² go
kosten garage verdeeld over de gbo van de woningen!			
Drive in gemiddeld			
Drive in gemiddeld	95		€ 1.747
Drive in gemiddeld	115		€ 1.640
Drive in gemiddeld	150		€ 1.519
Drive in gemiddeld	200		€ 1.350
Drive in gemiddeld	250		€ 1.216

2 onder 1 kapwoningen gemiddeld	go		€ / m² go
2 onder 1 kapwoningen gemiddeld	100		€ 1.805
2 onder 1 kapwoningen gemiddeld	120		€ 1.688
2 onder 1 kapwoningen gemiddeld	145		€ 1.551

Bijlage Overzicht gehanteerde meerkosten bereikbaarheid locatie

Meerkosten bereikbaarheid locatie				**meerkosten incl btw**	
Stadsdeel	**BC**	**BC Naam**	**code**	**mg**	**eg**
A Centrum	A00	Burgwallen Oude Zijde	4	€ 57	€ 44
(10 bc)	A01	Burgwallen Nieuwe Zijde	4	€ 57	€ 44
	A02	Grachtengordel West	4	€ 57	€ 44
	A03	Grachtengordel Zuid	4	€ 57	€ 44
	A04	Nieuwmarkt/Lastage	4	€ 57	€ 44
	A05	Haarlemmerbuurt	4	€ 57	€ 44
	A06	Jordaan	4	€ 57	€ 44
	A07	De Weteringschans	4	€ 57	€ 44
	A08	Weesperbuurt/Plantage	4	€ 57	€ 44
	A09	Oostelijke Eilanden/Kadijken	4	€ 57	€ 44
B Westpoort	B10	Westelijk Havengebied	2	€ -	€ -
(1 bc)					
E West	E12	Houthavens	2	€ -	€ -
(20 bc)	E13	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	2	€ -	€ -
	E14	Staatsliedenbuurt	3	€ 18	€ 13
	E15	Centrale Markt	3	€ 18	€ 13
	E16	Frederik Hendrikbuurt	3	€ 18	€ 13
	E17	Da Costabuurt	3	€ 18	€ 13
	E18	Kinkerbuurt	3	€ 18	€ 13
	E19	Van Lennepbuurt	3	€ 18	€ 13
	E20	Helmersbuurt	3	€ 18	€ 13
	E21	Overtoomse Sluis	3	€ 18	€ 13
	E22	Vondelbuurt	3	€ 18	€ 13
	E36	Sloterdijk	2	€ -	€ -
	E37	Landlust	2	€ -	€ -
	E38	Erasmuspark	2	€ -	€ -
	E39	De Kolenkit	2	€ -	€ -
	E40	Geuzenbuurt	2	€ -	€ -
	E41	Van Galenbuurt	2	€ -	€ -
	E42	Hoofdweg e.o.	3	€ 18	€ 13
	E43	Westindische Buurt	3	€ 18	€ 13
	E75	Chassébuurt	3	€ 18	€ 13

Meerkosten bereikbaarheid locatie				meerkosten incl btw	
Stadsdeel	**BC**	**BC Naam**	**code**	**mg**	**eg**
F Nieuw-West	F11	Bedrijventerrein Sloterdijk	1	€ -16	€ -12
(15 bc)	F76	Slotermeer Noordoost	2	€ -	€ -
	F77	Slotermeer Zuidwest	2	€ -	€ -
	F78	Geuzenveld	2	€ -	€ -
	F79	Eendracht	2	€ -	€ -
	F80	Lutkemeer/Ookmeer	2	€ -	€ -
	F81	Osdorp Oost	2	€ -	€ -
	F82	Osdorp Midden	2	€ -	€ -
	F83	De Punt	2	€ -	€ -
	F84	Middelveldsche Akerpolder	2	€ -	€ -
	F85	Slotervaart Noord	2	€ -	€ -
	F86	Overtoomse Veld	2	€ -	€ -
	F87	Westlandgracht	2	€ -	€ -
	F88	Sloter-/Riekerpolder	2	€ -	€ -
	F89	Slotervaart Zuid	2	€ -	€ -
K Zuid	K23	Zuidas	3	€ 18	€ 13
(16 bc)	K24	Oude Pijp	3	€ 18	€ 13
	K25	Nieuwe Pijp	3	€ 18	€ 13
	K26	Zuid Pijp	3	€ 18	€ 13
	K44	Hoofddorppleinbuurt	3	€ 18	€ 13
	K45	Schinkelbuurt	3	€ 18	€ 13
	K46	Willemspark	3	€ 18	€ 13
	K47	Museumkwartier	3	€ 18	€ 13
	K48	Stadionbuurt	3	€ 18	€ 13
	K49	Apollobuurt	3	€ 18	€ 13
	K52	Scheldebuurt	3	€ 18	€ 13
	K53	IJselbuurt	3	€ 18	€ 13
	K54	Rijnbuurt	3	€ 18	€ 13
	K59	Prinses Irenebuurt e.o.	3	€ 18	€ 13
	K90	Buitenveldert West	2	€ -	€ -
	K91	Buitenveldert Oost	2	€ -	€ -

Meerkosten bereikbaarheid locatie				meerkosten incl btw	
Stadsdeel	**BC**	**BC Naam**	**code**	**mg**	**eg**
M Oost	M27	Weesperzijde	3	€ 18	€ 13
(15 bc)	M28	Oosterparkbuurt	3	€ 18	€ 13
	M29	Dapperbuurt	3	€ 18	€ 13
	M30	Transvaalbuurt	3	€ 18	€ 13
	M31	Indische Buurt West	3	€ 18	€ 13
	M32	Indische Buurt Oost	3	€ 18	€ 13
	M33	Oostelijk Havengebied	3	€ 18	€ 13
	M34	Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	2	€ -	€ -
	M35	IJburg West	2	€ -	€ -
	M50	IJburg Oost	2	€ -	€ -
	M51	IJburg Zuid	2	€ -	€ -
	M55	Frankendael	3	€ 18	€ 13
	M56	Middenmeer	3	€ 18	€ 13
	M57	Betondorp	2	€ -	€ -
	M58	Omval/Overamstel	2	€ -	€ -
N Noord	N60	Volewijck	2	€ -	€ -
(14 bc)	N61	IJplein/Vogelbuurt	2	€ -	€ -
	N62	Tuindorp Nieuwendam	2	€ -	€ -
	N63	Tuindorp Buiksloot	2	€ -	€ -
	N64	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	2	€ -	€ -
	N65	Tuindorp Oostzaan	2	€ -	€ -
	N66	Oostzanerwerf	2	€ -	€ -
	N67	Kadoelen	2	€ -	€ -
	N68	Waterlandpleinbuurt	2	€ -	€ -
	N69	Buikslotermeer	2	€ -	€ -
	N70	Banne Buiksloot	2	€ -	€ -
	N71	Noordelijke IJ-oevers Oost	2	€ -	€ -
	N72	Noordelijke IJ-oevers West	2	€ -	€ -
	N73	Waterland	1	€ -16	€ -12
	N74	Elzenhagen	2	€ -	€ -
T Zuidoost	T92	Amstel III/Bullewijk	1	€ -16	€ -12
(7 bc)	T93	Bijlmer Centrum (D,F,H)	2	€ -	€ -
	T94	Bijlmer Oost (E,G,K)	2	€ -	€ -
	T95	Nellestein	2	€ -	€ -
	T96	Holendrecht/Reigersbos	2	€ -	€ -
	T97	Gein	1	€ -16	€ -12
	T98	Driemond	1	€ -16	€ -12

Herbouwkosten diverse types

Bijlage: Overzichten bijkomende kosten eengezinswoningen

	egw VSK cv	alle afmetingen (60w eq)
	hvhd	categorie
architecten honorarium	3,25%	van aanneemsom excl. btw
constructeur	17,50%	van architectenhonorarium excl. btw
stedenbouwkundig plan	0,00	per woning
EPN / V&G-plan	0,00	per woning
adviseurs installaties	0,00	per woning
adviseurs bouwkosten	0,00	per woning
juridisch advies	0,00	per woning
akoestisch advies	0,00	per woning
adviseurs overige	850,00	per woning
verschotten	6,00%	over adviseurs
toezicht / kwaliteitszorg	9,00	per m²go
directievoering	10,00%	van architectenhonorarium excl. btw
sonderingen	90,00	per woning
opname belendingen	0,00	per woning
kopersbegeleiding	0,00	per woning
verkoopkosten / verhuurkosten	1.700,00	per woning
makelaar	1,00%	van opbrengsten excl. btw
notaris	850,00	per woning
splitsingskosten	0,00	per woning
legeskosten	2,50%	van aanneemsom excl. btw
precario	0,00	per woning
herhuisvesting	0,00	per woning
huisnr. leges	10,00	per woning
aansluitkosten	3.150,00	per woning
wkk	0,00	per woning
projectadministratie	0,00	per woning
CAR	0,00%	van aanneemsom excl. btw
reservering meerwerk	1,00%	van aanneemsom excl. btw
onvoorziene bijkomende kosten	0,00%	van aanneemsom excl. btw
renteverlies - voorbereiding	150,00	per woning
renteverlies - grondkosten		residueel
renteverlies - aanneemsom	5% jaarbasis	50% bouwtijd / 20% onverkocht
renteverlies - bijkomende kosten	5% jaarbasis	uitgavemoment / 20% onverkocht
SWK / Woningborg (GIW)	0,33%	van opbrengsten incl. btw
after sales	0,00%	van opbrengsten excl. btw
onroerende zaakbelasting	0,00%	van stichtingskosten excl. btw
leningskosten	0,00%	van stichtingskosten excl. btw
ontwikkelingskosten	3,50%	van opbrengsten excl. btw
ontwikkelings W&R	3,50%	van opbrengsten excl. btw

Bijlage: overzichten bijkomende kosten meergezinswoningen

	mgw VSK cv	90m² en groter (60w eq)	mgw VSK cv	70m² (70w eq)
	hvhd	categorie	hvhd	categorie
architecten honorarium	3,75%	van aanneemsom excl. btw	3,65%	van aanneemsom excl. btw
constructeur	20,00%	van architectenhon. excl. btw	20,00%	van architectenhon. excl. btw
stedenbouw kundig plan	0,00	per w oning	0,00	per w oning
EPN / V&G-plan	0,00	per w oning	0,00	per w oning
adviseurs installaties	0,00	per w oning	0,00	per w oning
adviseurs bouw kosten	0,00	per w oning	0,00	per w oning
juridisch advies	0,00	per w oning	0,00	per w oning
akoestisch advies	0,00	per w oning	0,00	per w oning
adviseurs overige	1.100,00	per w oning	1.000,00	per w oning
verschotten	6,00%	over adviseurs	6,00%	over adviseurs
toezicht / kw aliteitszorg	12,00	per m²go	12,00	per m²go
directievoering	10,00%	van architectenhon. excl. btw	10,00%	van architectenhon. excl. btw
sonderingen	90,00	per w oning	90,00	per w oning
opname belendingen	0,00	per w oning	0,00	per w oning
kopersbegeleiding	0,00	per w oning	0,00	per w oning
verkoopkosten / verhuurkosten	1700,0000	per w oning	1528,0000	per w oning
makelaar	1,00%	van opbrengsten excl. btw	1,00%	van opbrengsten excl. btw
notaris	850,00	per w oning	825,00	per w oning
splitsingskosten	220,00	per w oning	220,00	per w oning
legeskosten	2,50%	van aanneemsom excl. btw	2,50%	van aanneemsom excl. btw
precario	0,00	per w oning	0,00	per w oning
herhuisvesting	0,00	per w oning	0,00	per w oning
huisnr. leges	10,00	per w oning	10,00	per w oning
aansluitkosten	2.230,00	per w oning	2.230,00	per w oning
w kk	0,00	per w oning	0,00	per w oning
projectadministratie	0,00	per w oning	0,00	per w oning
CAR	0,00%	van aanneemsom excl. btw	0,00%	van aanneemsom excl. btw
reservering meerw erk	1,00%	van aanneemsom excl. btw	1,00%	van aanneemsom excl. btw
onvoorziene bijkomende kosten	0,00%	van aanneemsom excl. btw	0,00%	van aanneemsom excl. btw
renteverlies - voorbereiding	150,00	per w oning	140,00	per w oning
renteverlies - grondkosten		residueel		residueel
renteverlies - aanneemsom	5% jaarbasis	50% bouw tijd / 20% onverkocht	5% jaarbasis	50% bouw tijd / 20% onverkocht
renteverlies - bijkomende kosten	5% jaarbasis	uitgavemoment / 20% onverkocht	5% jaarbasis	uitgavemoment / 20% onverkocht
SWK / Woningborg (GIW)	0,33%	van opbrengsten incl. btw	0,33%	van opbrengsten incl. btw
after sales	0,00%	van opbrengsten excl. btw	0,00%	van opbrengsten excl. btw
onroerende zaakbelasting	0,00%	van stichtingskosten excl. btw	0,00%	van stichtingskosten excl. btw
leningskosten	0,00%	van stichtingskosten excl. btw	0,00%	van stichtingskosten excl. btw
ontw ikkelingskosten	3,50%	van opbrengsten excl. btw	3,50%	van opbrengsten excl. btw
ontw ikkelings W&R	3,50%	van opbrengsten excl. btw	3,50%	van opbrengsten excl. btw

	mgw VSK cv	50m² (85w eq)	mgw VSK cv	30+40m² (110w eq/95w eq)
	hvhd	categorie	hvhd	categorie
architecten honorarium	3,50%	van aanneemsom excl. btw	3,25%	van aanneemsom excl. btw
constructeur	20,00%	van architectenhon. excl. btw	20,00%	van architectenhon. excl. btw
stedenbouw kundig plan	0,00	per w oning	0,00	per w oning
EPN / V&G-plan	0,00	per w oning	0,00	per w oning
adviseurs installaties	0,00	per w oning	0,00	per w oning
adviseurs bouw kosten	0,00	per w oning	0,00	per w oning
juridisch advies	0,00	per w oning	0,00	per w oning
akoestisch advies	0,00	per w oning	0,00	per w oning
adviseurs overige	875,00	per w oning	750,00	per w oning
verschotten	6,00%	over adviseurs	6,00%	over adviseurs
toezicht / kw aliteitszorg	12,00	per m²go	12,00	per m²go
directievoering	10,00%	van architectenhon. excl. btw	10,00%	van architectenhon. excl. btw
sonderingen	90,00	per w oning	90,00	per w oning
opname belendingen	0,00	per w oning	0,00	per w oning
kopersbegeleiding	0,00	per w oning	0,00	per w oning
verkoopkosten / verhuurkosten	1347,0000	per w oning	1202,0000	per w oning
makelaar	1,00%	van opbrengsten excl. btw	1,00%	van opbrengsten excl. btw
notaris	800,00	per w oning	750,00	per w oning
splitsingskosten	220,00	per w oning	220,00	per w oning
legeskosten	2,50%	van aanneemsom excl. btw	2,50%	van aanneemsom excl. btw
precario	0,00	per w oning	0,00	per w oning
herhuisvesting	0,00	per w oning	0,00	per w oning
huisnr. leges	10,00	per w oning	10,00	per w oning
aansluitkosten	2.230,00	per w oning	2.230,00	per w oning
w kk	0,00	per w oning	0,00	per w oning
projectadministratie	0,00	per w oning	0,00	per w oning
CAR	0,00%	van aanneemsom excl. btw	0,00%	van aanneemsom excl. btw
reservering meerw erk	1,00%	van aanneemsom excl. btw	1,00%	van aanneemsom excl. btw
onvoorziene bijkomende kosten	0,00%	van aanneemsom excl. btw	0,00%	van aanneemsom excl. btw
renteverlies - voorbereiding	125,00	per w oning	100,00	per w oning
renteverlies - grondkosten		residueel		residueel
renteverlies - aanneemsom	5% jaarbasis	50% bouw tijd / 20% onverkocht	5% jaarbasis	50% bouw tijd / 20% onverkocht
renteverlies - bijkomende kosten	5% jaarbasis	uitgavemoment / 20% onverkocht	5% jaarbasis	uitgavemoment / 20% onverkocht
SWK / Woningborg (GIW)	0,33%	van opbrengsten incl. btw	0,33%	van opbrengsten incl. btw
after sales	0,00%	van opbrengsten excl. btw	0,00%	van opbrengsten excl. btw
onroerende zaakbelasting	0,00%	van stichtingskosten excl. btw	0,00%	van stichtingskosten excl. btw
leningskosten	0,00%	van stichtingskosten excl. btw	0,00%	van stichtingskosten excl. btw
ontw ikkelingskosten	3,50%	van opbrengsten excl. btw	3,50%	van opbrengsten excl. btw
ontw ikkelings W&R	3,50%	van opbrengsten excl. btw	3,50%	van opbrengsten excl. btw