**Van:** [redacted]
**Aan:** [redacted]
**Cc:** [redacted]
**Onderwerp:** Re: Verouderingstabel; onderliggende data
**Datum:** donderdag 25 juni 2015 17:55:47

---

Ja en dat je naast dat je de bouwtekeningen nog hebt ook het geld op de plank hebt liggen en dus geen financieringskosten gebt en de herbouw zelf uitvoert.
Tsja.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 25 jun. 2015 om 17:50 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam nl> het volgende geschreven:

> Even snel mijn gedachten over dit punt:
> Theoretisch misschien wel. Ervan uitgaande dat je (of de bouwer) alle constructietekeningen nog hebt en je geen aansluitkosten hebt voor nutsvoorzieningen. En dat je hem zelf ontwikkelt.
>
> Wel is het raar dat dan grond onder een bestaande woning dan 30% meer waard is dan de grond onder een nieuwbouwwoning. Kan er toe leiden dat mensen die met de overstapregeling de grond willen kopen 30% duurder uit zijn dan mensen die grond kopen obv een nieuwe uitgifte op hetzelfde moment.
>
> Groet,
> [redacted]
>
> Op 25 jun. 2015 om 17:31 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > Zie hieronder het antwoord van ortec over bijkomende kosten.
> > Is hun redenering aannemelijk?
> >
> > Verstuurd vanaf mijn iPhone
> >
> > Begin doorgestuurd bericht:
> >
> > **Van:** [redacted]@ortec-finance.com>
> > **Datum:** 25 juni 2015 17:14:05 CEST
> > **Aan:** "[redacted]" <[redacted]@amsterdam nl>
> > **Kopie:** "[redacted]@uva nl" [redacted]@uva.nl>
> > **Onderwerp: Antw.: Verouderingstabel; onderliggende data**
> >
> > Beste [redacted],
> >
> > Om de grondwaarde residueel te bepalen wordt uitgegaan van de herbouwwaarde (niet de nieuwbouwwaarde) van exact dezelfde opstal op exact dezelfde plek.
> > Bij het opstellen van het model worden bijkomende kosten (financieringskosten, onvoorziene uitgaven e.d.) dan ook niet in de opstal opgenomen.
> >
> > Ik hoop dat ik je vraag hiermee voldoende heb beantwoord. Mocht er nog iets zijn, dan hoor ik het graag.
> >
> > Met vriendelijke groet,
> >
> > [redacted]

Van: , [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
**Datum:** donderdag 25 juni 2015 11:40
**Aan:** [redacted] <[redacted]@ortec-finance.com>
**Onderwerp:** FW: Verouderingstabel; onderliggende data

Beste [redacted],
Ik heb via [redacted] de onderstaande gegevens en jouw emailadres gekregen. Dank voor de aangeleverde gegevens. Met enkele collega's ben ik rekenvoorbeelden aan het opstellen. Daarbij is bij ons de vraag naar boven gekomen of jullie in de bijkomende kosten meegenomen hebben in de opstalwaarde, en zo ja op welke wijze?
Ik hoor het graag.
Groet,
[redacted]
M 06[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 23 juni 2015 21:37
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: Verouderingstabel; onderliggende data

En de verouderingstabel!

En zoals ik vanmiddag al zei (en dat had ik dus eerder fout) is op de woz wél in de huidige onderhoudsstaat van invloed. BDA schijnt dus ook de onderhoudsstaat mee te nemen en te verwerken bij het bepalen van de woz.
http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/Product.aspx?id=91&view=rules&rules=519

[redacted], [redacted] en ik gaan morgen naar [redacted]. We zullen hier dan ook naar vragen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 06[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]@ortec-finance.com]
**Verzonden:** dinsdag 23 juni 2015 17:00
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** Verouderingstabel; onderliggende data

Beste [redacted],

Bij deze de verouderingsgrafiek met onderliggende data in excel format.

Als er iets onduidelijk is hoor ik het graag,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] [redacted]@ortec-finance.com>

**Datum:** dinsdag 23 juni 2015 16:20
**Aan:** "[redacted] [redacted]@amsterdam.nl)"
<[redacted]@amsterdam.nl>
**CC:** [redacted] <[redacted]@ortec-finance.com>
**Onderwerp:** opsturen

Ha [redacted],

Zoals afgesproken:

- RERQ artikel
- Artikel van de [redacted] en [redacted]; meest recente versie uit het proefschrift van [redacted]
- Literatuur over commercieel vastgoed
- Tabel bouwkostenkompas

De verouderingsgrafiek als tabel komt er straks aan.

Mvg, [redacted]

**Tabel 7 Bouwkosten per woningtype gebaseerd op Bouwkostenkompas.**

| Woningtype | Bouwkosten/m2 Noord Holland | Utrecht | Vormfactor (GO/BVO) |
|---|---|---|---|
| Cataloguswoning (2 laags) | € 886 | € 895 | 0,72 |
| Cataloguswoning (3 laags) | € 887 | € 896 | 0,75 |
| Bungalow (tot 120 m²) | € 1.370 | € 1.384 | 0,77 |
| Herenhuis (schuin dak) | € 1.001 | € 1.011 | 0,70 |
| Herenhuis (plat dak) | € 1.212 | € 1.224 | 0,84 |
| Stedelijke villa (schuin dak) | € 1.141 | € 1.153 | 0,70 |
| Stedelijke villa (plat dak) | € 1.393 | € 1.407 | 0,83 |
| Landelijke villa (schuin dak/klein) | € 1.262 | € 1.275 | 0,59 |
| Landelijke villa (schuin dak/groot) | € 1.018 | € 1.028 | 0,72 |
| Landelijke villa (plat dak) | € 1.444 | € 1.459 | 0,84 |
| Woonboerderij | € 809 | € 817 | 0,77 |
| Bungalow (vanaf 120 m²) | € 1.270 | € 1.283 | 0,81 |
| Twee onder één kap (schuin dak) | € 924 | € 933 | 0,69 |
| Twee onder één kap (plat dak) | € 1.024 | € 1.035 | 0,84 |
| Vakantiehuisjes bungalowpark | € 852 | € 861 | 0,65 |
| Recreatieve woning (schuin dak) | € 951 | € 961 | 0,65 |
| Recreatieve woning (plat dak) | € 1.153 | € 1.165 | 0,86 |
| Seriematig 2 laags (schuin dak) | € 795 | € 803 | 0,72 |
| Seriematig 2 laags (plat dak) | € 959 | € 968 | 0,85 |
| Seriematig 3 laags (schuin dak) | € 776 | € 784 | 0,76 |
| Seriematig 3 laags (plat dak) | € 866 | € 874 | 0,85 |
| Herenhuis (standaard) | € 1.115 | € 1.127 | 0,83 |
| Herenhuis (klassiek) | € 1.378 | € 1.392 | 0,86 |
| Herenhuis (modern) | € 1.430 | € 1.444 | 0,81 |
| Drive-in woning (2 laags) | € 1.007 | € 1.017 | 0,85 |
| Drive-in woning (3 laags) | € 898 | € 907 | 0,85 |
| Drive-in woning (4 laags) | € 818 | € 827 | 0,85 |
| Beneden/Bovenwoning | € 919 | | 0,86 |
| Appartementenblok | € 1.058 | | 0,78 |
| Portiekwoning | € 957 | | 0,76 |
| Gallerijflat | € 994 | | 0,73 |

**prof. dr.** [redacted]

**Research Center**

**Ortec Finance**
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands

T +31 (0)20 [redacted]
F +31 (0)20 [redacted]
M +31 (0)6 [redacted]
E [redacted]@ortec-finance.com
W www.ortec-finance.com
http://www.uva.nl/en/contact/staff/item[redacted].html?[redacted]

Please consider the environment before printing this document

Please consider the environment before printing this document

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.