Gemeente Amsterdam

Aan [redacted], [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
Datum 17 december 2015
Kenmerk
Onderwerp Kostenniveau referenties Eeuwigdurend erfpacht (EDE) met opmerkingen overleg 16 en 17 december.

Aanwezig 16 december, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] [redacted] [redacted] (later).

Aanwezig 17 december (tijdsduur bespreking 0,5 uur)
[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted].

De stand van zaken en toegepaste kostensystematiek, huidige wijze van berekenen referenties VES en de verdere bepaling is kort toegelicht, er zijn geen verdere vragen daarover.
Verder is aangegeven dat er bij de kostenberekening van de verschillende referenties in eerste instantie wel kosten opgegeven zijn bij verschillende commerciële waardes, maar dat die kosten niet zijn opgenomen in het onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van de vernieuwing van de erfpacht (buiten beschouwing gelaten). Ook is mondeling aangegeven dat er verder onderzocht/overlegd moet worden hoe we de kosten gaan onderbouwen en presenteren naar buiten toe.

Algemene opmerking gemaakt op het overleg:
Er mag een verschil zijn in kosten en uitgangspunten tussen nieuwe uitgifte en referenties voor bestaande bouw (herbouw). Er zal bijvoorbeeld ook een verschil zijn in peildatum van de kosten (bestaand 2014, nieuwbouw 2015). Als het maar goed onderbouwd- en verklaard kan worden.

Er moet onderzocht worden hoe om moet worden gegaan met (nieuwbouw?) blokvormen die niet voorkomen in de referenties van de WOZ, zoals torens, gemengde projecten (3 spanners, combinatie van galerij en portiek etc). [redacted] maakt hiervoor een afspraak met de belastingdienst om te onderzoeken hoe die referenties in de WOZ zijn opgenomen en hoe daar mee om te gaan.

Verder is door [redacted] gemeld dat het aantal referenties in combinatie met de verschillende woningoppervlakte zo omvangrijk worden dat jaarlijks aanpassing niet meer door ons zelf uitgevoerd kan worden. Dat moet nog gemeld worden bij [redacted].

1. De kosten voor nadere planuitwerking kunnen voor een deel van de woningen met 3% lager vastgesteld worden. Afgesproken is om voor nieuwbouw en voor de herbouw uit te gaan van 2% ipv 5%

2. Voor een gesloten bouwblok met een constant skelet, repeterende gevelfragmenten en continuïteit in de woningplattegronden kunnen de kosten circa 2% lager vastgesteld worden. Dat zou voor de bestaande voorraad op meerdere locaties van toepassing kunnen zijn. *Afgesproken is om dit verder door te nemen met het bouwkostenbureau. De kosten zijn ook afhankelijk van wat er als uitgangspunt is genomen.*

3. Kostenkengetallen met toepassing van marktwerking

Bij het bepalen van de kosten is marktwerking steeds buiten beschouwing gelaten. Dat is overeenkomstig de systematiek bij de huidige erfpachtbepaling. Bij besteding op dit moment mag verwacht worden dat de kosten circa 5% tot 8% lager liggen dan berekend. De WOZ-waarde - "hoewel met terugwerkende kracht bepaald" – volgt sterk de tendens op de markt van bestaande woningen. Dat is mogelijk een argument om de marktwerking wel mee te nemen? Uiteraard ontstaan wel meer fluctuaties in de bouwkosten met extra stijgingen en dalingen in de tijd.
Afgesproken is om marktwerking voor bestaande erfpacht niet mee te nemen.
Marktwerking voor nieuwbouw kan mogelijk tot op zekere hoogte meegenomen worden.
Hoe en hoeveel moet nog verder uitgewerkt worden.

Verder wordt voorgesteld om de marktwerking als apart aandachtspunt in grondprijzenbrief/ informatie aan het bestuur op te nemen.

4. Uitgangspunten bijkomende kosten en invloed op de kosten

De bijkomende kosten voor herbouwwaarde zijn nogmaals tegen het licht gehouden. De bijkomende kosten zijn sterk afhankelijk van de gekozen uitgangspunten. Vragen die naar voren komen zijn:

1. hoe oud is het blok? (voor een bijna nieuw blok kunnen de tekeningen en berekeningen hergebruikt worden (lagere kosten), voor een oud blok-uitgaande van, kwaliteitseisen nieuwbouw, moet alles opnieuw berekend worden)
2. komt dezelfde bewoner terug of gaan we uit van nieuwe bewoning? (bij dezelfde bewoner zijn er geen verkoop- en makelaarskosten en is er geen verkoop risico).
3. Herbouwwaarde gaat er vanuit dat de fundering en vloeren op grondslag niet hoeft te worden aangebracht. Geldt dat ook voor de aansluiting nutsvoorzieningen aansluitkosten)?

Afgesproken is om uit te gaan van dezelfde opslag voor bijkomende kosten als voor nieuwbouw.
Reden om dat te doen is omdat de bepaling anders te arbitrair wordt.

Verder uit te werken
Hoe doen we dat met stadsverwarming versus traditionele verwarming?

5. Hanteren van de gemiddelde kosten per woningtype.

Tot op heden is in de bouwkosten voor het EDE uitgegaan van gemiddelde kosten per type. Dat terwijl de kosten voor bijvoorbeeld de portiekwoning met lift of zonder lift circa € 200 per m² gbo verschillen. Ook voor laagbouwwoning zijn de kosten gemiddeld terwijl er aanzienlijke verschillen in kosten zijn. De mogelijkheid bestaat om de kosten per type te laten verschillen.
Afgesproken is voor bestaande erfpacht uitte gaan van gemiddelde kosten.
Voor nieuwbouw kunnen de kosten per model berekend worden?

6. Beter aansluiten bij de locatie van het blok

Er kan bijvoorbeeld buiten de ring in bepaalde gebieden uitgegaan worden van lagere bouwplaatskosten dan binnen de ring. Dat sluit vermoedelijk beter aan op de opbrengst in die gebieden. Dit verschil kan ook ontstaan in de binnenstad t.o.v. overige gebieden binnen de ring.
Wordt nog verder onderzocht, afhankelijk van moduleren?
Genoemd is dit eenvoudig te houden en bijvoorbeeld te werken met 3 kostenniveaus voor bijvoorbeeld buiten de ring, binnen de ring, centrum.

7. Beter aansluiten bij de kwaliteit (niet verouderingskwaliteit) van het blok

Er kan bijvoorbeeld buiten de ring in bepaalde gebieden uitgegaan worden van een iets lagere kwaliteit (architectonische kwaliteit en/of door materiaal gebruik) dan binnen de ring. Dat sluit vermoedelijk beter aan op de opbrengst in die gebieden. *Afgesproken om dit niet toe te gaan passen. Reden is niet eenduidig te bepalen is en niet geregistreerd is.*

8. Risico s in kaart brengen m.b.t. het hanteren van kengetallen van een bouwkostenbureau

De kostenkengetallen zijn op basis van berekeningen van een bouwkostenbureau. Bij toepassing van deze getallen zal de erfpachter een vergelijking kunnen maken met beschikbare kengetallenboekjes (en d.m.v. andere bouwkostenbureaus) en overeenkomstig zijn belang verwijzen naar afwijkende kengetallen. Het voorstel is om hiervoor de risico s in kaart te brengen.
Afgesproken is om een globale vergelijking met enkele kengetallenboekjes te maken

9. Kengetallen Deelobjecten opstellen

Bij de bepaling van de WOZ wordt gebruik gemaakt van deelobjecten.
Voorgesteld wordt om overeenkomstig de deelobjecten van de WOZ hiervoor kosten op te stellen.
Het gaat waarschijnlijk om de volgende deelobjecten: loggia/balkon?? Berging/ schuur/tuinhuisje?? Kelder??(Navragen bij belastingdienst) Carport, garage vrijstaand of aangebouwd, garage in de plint van een wooncomplex, parkeerplaats, dakterras, hobbykas, zwembad?? Bijgebouw.
[redacted] *vraagt bij* [redacted] *na hoe het WOZ bestand is opgebouwd, en of dit nodig is.*

Verdere aandachtspunten

Het inzicht is niet gegeven maar volgens opgave ook niet van belang. Afgesproken is dat nogmaals goed naar de uitgangspunten wordt gekeken en dat de kosten zo reëel mogelijk vast gesteld moeten worden.

Verder m.b.t. nieuwe uitgifte en bestaande rechten:

- Wat doen we met nieuwe uitgifte en referenties die niet overeenkomen met de WOZ referenties (torens, 3 spanners, 4 spanners, etc) zie eerdere opmerkingen, over contact met de belastingdienst
- Wat doen we met nieuwe uitgiften en projecten met geluidsbelasting (versus bestaande rechten waar sprake is van geluidsbelasting) bij nieuw er wel rekening mee houden (toeslag net als nu), bij bestaand niet
- Wat doen we met nieuwe uitgifte en bouwen op een plint (versus bestaande rechten waar sprake is van bebouwing op een plint) bij nieuw er wel rekening mee houden (toeslag net als nu), bij bestaand niet
- Wat doen we bij wijziging van regelgeving (bouwbesluiteisen, verhoging van isolatie eisen etc). Er komt dan een sprong in de kosten! Toepassen, er moet uitgegaan worden van reële kosten