Be eken ng mee kosten kwal te t ede bestaande echten, opgesteld 16 feb ua 2017

mza t 3

Benadering extra kwaliteit bij het toenemen van de marktwaarde per februari 2017 voor bestaande rechten eeuwigdurende erfpacht.

Eengezins hoekwon ng

Locat e Amste dam Zu d

Het voo stel s n ve band met aanpass ng van de tabellen eeuw gdu ende e fpacht bestaande echten Eengez nswon ngen

De standaa d bouw- en b jkomende kosten voo EDE z jn be ekend obv van een won ng met een ma ktwaa de van c ca € 2.500 pe m² GO.

U te aa d ontstaat het ve sch l n ma ktwaa de ook voo een g oot deel doo de locat e.

Onde staande wo dt voo gesteld

Alte nat ef mee maatwe k.

BVO won ng, c ca	231	m²				
GO won ng, c ca	**182,49**	m²				
kosten beho ende b j een ve sch l n ma ktwaa de van € xx m² GO						
won ng c ca 7 * 11 mete						
Buitenschil						
geveloppe vlakte	183,6	m²				
open gevel	35,4	m²				
gesloten gevel	148,2	m²				
	hoev	eh	p js/eh	totaal		
gevelmetselwe k steen € 800/ € 1.000 pv € 325 / € 1.000	148,2	m²	€ 36	€ 5.334		
mee kosten bete voegwe k/ande metselve band/ banden n metselwe k	148,2	m²	€ 30	€ 4.445		
koz jnen amste damse school toeslag	35,4	m²	€ 150	€ 5.313		
lu fel b j voo deu	1,0	p	€ 1.000	€ 1.000		
klass eke voo deu , toeslag	1	st	€ 1.200	€ 1.200		
e ke , ext a kosten	1	p	€ 1.500	€ 1.500		
dak and/ ove stek, mee kosten	25	m1	€ 175	€ 4.375		
gebakken pannen mee kosten (geen hoekkepe)	107	m²	€ 30	€ 3.206		
gemetseld balkonhek 1e ve d ep ng mee kosten	3	m1	€ 300	€ 900		
hoekkepe mee kosten		m1	€ 150	€ -		
subtotaal					€ 27.274	
mee kosten ext a ve d ep ngshoogte						
b utohoogte begane g ond hoog 3,30 pv 3 mete						
b uto hoogte 1e ve d ep ng hoog 3,30 pv 3 mete						
standaa d mee kosten begane g ond pe 10 cm	3	dec mete	€ 963	€ 2.888		
standaa d mee kosten 1e ve d ep ng pe 10 cm	3	dec mete	€ 963	€ 2.888		
gevelmetselwe k steen € 800/ € 1.000 pv € 325 / € 1.000	15	m²	€ 36	€ 540		
mee kosten bete voegwe k/ande metselve band/ banden n metselwe k	15	m²	€ 30	€ 450		
subtotaal					€ 6.765	
In het pand/ in de woning						
t appenhu s afwe k ng	1	p	€ 500	€ 500		
Tegelwe k, ext a post kwal te t	30	m²	€ 30	€ 900		
san ta d ve sen	1	p	€ 3.000	€ 3.000		
elekt a d ve se ext a kwal te t	1	p	€ 1.000	€ 1.000		
Wandafwe k ng ext a	1	p	€ 1.000	€ 1.000		
keukenblok (hoge stelpost)		p	€ 5.000	€ -	€ 6.400	ove lap met bas skosten g ote won
				€ 40.439		
ext a opslagen aanneme	15%			€ 6.066		
subtotaal				€ 46.505		
ext a b komende kosten	15%			€ 6.976		
				€ 53.480		
BTW	21%			€ 11.231		
				€ 64.711		
mee kostenst jg ng pe m² GO				€ 355		
kostenst jg ng voo ma ktwaa dest jg ng van	€ 5.000	pe m² go				
kostenst jg ng pe	€ 1.000	pe m² go		**€ 71**		

Benadering extra kwaliteit bij het toenemen van de marktwaarde per februari 2017 voor bestaande rechten eeuwigdurende

Eengezins tussenwoning

Locat e Amste dam Zu d

Het voo stel s n ve band met aanpass ng van de tabellen eeuw gdu ende e fpacht bestaande echten Eengez nswon ngen

De standaa d bouw- en b jkomende kosten voo EDE z jn be ekend obv van een won ng met een ma ktwaa de van c ca € 2.500

U te aa d ontstaat het ve sch l n ma ktwaa de ook voo een g oot deel doo de locat e.

Onde staande wo dt voo gesteld

Alte nat ef mee maatwe k.

BVO won ng, c ca	231	m²				
GO won ng, c ca	**182,49**	m²				
kosten beho ende b j een ve sch l n ma ktwaa de van € xx m² GO						
won ng c ca 7 * 11 mete						
Buitenschil						
oppe vlakte, voo achte gevel	86,8	m²				
open gevel voo en achte gevel	28,6	m²				
gesloten gevel voo en achte gevel	58,2	m²				
	hoev	eh	p js/eh	totaal		
gevelmetselwe k steen € 800/ € 1.000 pv € 325 / € 1.000	58,2	m²	€ 36	€ 2.094		
mee kosten bete voegwe k/ande metselve band/ banden n metselwe k	58,2	m²	€ 30	€ 1.745		
koz jnen amste damse school toeslag	28,6	m²	€ 150	€ 4.297		
klass eke voo deu , toeslag	1	st	€ 1.200	€ 1.200		
e ke , ext a kosten	1	p	€ 1.500	€ 1.500		
dak and/ ove stek, mee kosten	14	m1	€ 175	€ 2.450		ook g ote e GO?
gebakken pannen mee kosten (geen hoekkepe)	107	m²	€ 30	€ 3.206		
gemetseld balkonhek 1e ve d ep ng mee kosten	3	m1	€ 300	€ 900		
subtotaal					€ 17.391	
mee kosten ext a ve d ep ngshoogte						
b utohoogte begane g ond hoog 3,30 pv 3 mete ??						
b uto hoogte 1e ve d ep ng hoog 3,30 pv 3 mete ??						
standaa d mee kosten begane g ond pe 10 cm	3	dec mete	€ 963	€ 2.888		
standaa d mee kosten 1e ve d ep ng pe 10 cm	3	dec mete	€ 963	€ 2.888		
gevelmetselwe k steen € 800/ € 1.000 pv € 325 / € 1.000	8,4	m²	€ 36	€ 302		
mee kosten bete voegwe k/ande metselve band	8,4	m²	€ 30	€ 252		
subtotaal					€ 6.329	
In het pand/ in de woning						
t appenhu s afwe k ng	1	p	€ 500	€ 500		
Tegelwe k, ext a post kwal te t	30	m²	€ 30	€ 900		
san ta d ve sen	1	p	€ 3.000	€ 3.000		
elekt a d ve se ext a kwal te t	1	p	€ 1.000	€ 1.000		
Wandafwe k ng ext a	1	p	€ 1.000	€ 1.000		
keukenblok (hoge stelpost)		p	€ 5.000	€ -	€ 6.400	ove lap met bas skosten g ote won
				€ 30.120		
ext a opslagen aanneme	15%			€ 4.518		
subtotaal				€ 34.638		
ext a b komende kosten	15%			€ 5.196		
				€ 39.834		
BTW	21%			€ 8.365		
				€ 48.199		
mee kostenst jg ng pe m² GO				€ 264		
kostenst jg ng voo ma ktwaa dest jg ng van	€ 5.000	pe m² go				
kostenst jg ng pe	€ 1.000	pe m² go		**€ 53**		

voo beeld won ng...

won ng met een schu ne kap

	hoog	b	d ep	bvo		go		voo gevel	achte opp	kop gevelopp	gevelopp	open gevel voo	v achte	open gevel kopgevel	open gevel voo	achte	open gevel totaal	gesloten gevel
			1															
begane g ond	3	2	11	77	0.87	66,99	voo lop g		44,8	35,2	80	33%	7%		14 784		17,248	62 752
1e ve d ep ng	3	7	11	77	0.87	66,99	voo lop g		42	33	75	33%	7%		13,86		16,17	58,83
kap	5	7	11	77	0.63	48,51	voo lop g			28,6	28,6		7%				2,002	26 598
				231		182,49	voo lop g		86,8	96,8	183,6				28 644		35,42	148,18
						0,79												

kap tussenwon ng

hoog 5 m1

a^2 $b^2 = c^2$

a^2	30,3
b^2	25
c^2	55,3
c=	7,43 m1

kap tussenwoning s x c *b eedte x 2 107 m²

stenen pe m²	mee st	p js m²
75	0,475	35 63

dakpan ovh ve glaasd	1,331	ex btw/ st	16 stuks pe m²	€ 21,29	pe m²
sneldekpan	7,438	ex btw/ m²		€ 7,44	pe m²
ve sch l pannen ex hulpstukken ex mee panlatten				€ 13,85	pe m²

Overzicht van opmerkingen bij 053_Kwaliteitstoeslag_voorstel_extra_kwaliteit_aanpassing_feb17_voor_bestaande_bouw.pdf

Pagina: 1

Nummer: 1 Auteur: [redacted] Datum: Onbepaald
bruto verd. hoogte + 0,2 meter schoonwerk tpv beganegrondvloer/straat

Voorstel extra kwaliteit bij het toenemen van de marktwaarde per maart 2016 voor nieuwe uitgifte

Het voorstel is in verband met aanpassing van de tabellen nieuwe uitgifte kosten en marktwaarde

Tot en met januari 2016 zijn de bouw- en bijkomende kosten voor meergezinswoningen berekend obv van een gebouw met een marktwaarde van circa € 2.450 per m² GO.

voor een hogere marktwaarde is tot op heden een toeslag voor onbenoemde kwaliteit gehanteerd van circa € 10 per m² voor een stijging van de marktwaarde van € 100 per m² GO

Voor het nieuwe grondprijsbeleid wordt al rekening gehouden met een toeslag voor de locatie

De stijging van € 10 per € 100 leidt tot te hoge kosten bij een hoge marktwaarde

Totale afschaffing van de toeslag is mi niet helemaal reeel omdat er toch wel sprake is van een stijging van kosten als de marktwaarde hoger is.

Uiteraard ontstaat het verschil in marktwaarde ook voor een groot deel door de locatie.

Onderstaande wordt voorgesteld:

Alternatief: meer maatwerk.

kostenstijging voor een meergezinswoning van 90 m² gbo					
kosten behorende bij een verschil in marktwaarde van € 2.000 per m² GO					
woning circa 12,5 * 7 meter					
Buitenschil					
Buitenschil voor en achtergevel woning 7*3*2= 42 m²	42	m²			
kosten per woning					
architectuureisen, afstemming op de omgeving	hoev	eh	prijs/eh	totaal	
projectgrootte, verdiepingshoogte (binnen de ring)	1	p	pm		
architectuureisen, afstemming op de omgeving (binnen de ring)	1	p	pm		
gevel gemiddelde hoger kwaliteit (metselwerk-kozijnen, balkons, sierelementen)	42	m²	€ 35	€ 1.470	
aandeel trappenhuis + kopgevel	11,25	m²	€ 35	€ 394	
dakrand 1/5 (ivm hoogte) x 14	3,5	m1	€ 75	€ 263	
dakrand kopgevel 1/5 x 25 * 1/8	0,625	m1	€ 75	€ 47	
subtotaal					€ 2.173
In het pand/ in de woning					
trappenhuis afwerking	1	p	€ 200	€ 200	
Tegelwerk, extra post	25	m²	€ 15	€ 375	
sanitair diversen	1	p	€ 700	€ 700	
elektra diverse extra kwaliteit	1	p	€ 300	€ 300	
Wandafwerking extra	1	p	€ 300	€ 300	
keukenblok (hoger stelpost)	1	p	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.875
				€ 5.048	
opslagen aannemer	15%			€ 757	
subtotaal				€ 5.805	
extra bijkomende kosten	15%			€ 871	
				€ 6.676	
BTW	21%			€ 1.402	
				€ 8.078	
kostenstijging voor marktwaardestijging van € 2.000	90	m²		€ 90	
kosten voor marktwaardestijging per € 1.000				€ 45	

Deze pagina bevat geen opmerkingen.

Berekening meerkosten kwaliteit ede bestaande rechten opgesteld 16 februari 2017

Benadering extra kwaliteit bij het toenemen van de marktwaarde per februari 2017 voor bestaande rechten eeuwigdurende erfpacht.						
Meergezinswoning 4 lagen portiek blok 5 portieken lang						
Locatie Amsterdam Zuid						
Het voorstel is in verband met aanpassing van de tabe len eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten Meergezinswoningen						
De standaard bouw- en bijkomende kosten voor EDE zijn berekend obv van een woning met een marktwaarde van circa € 2.500 per m² GO.						
Uiteraard ontstaat het verschil in marktwaarde ook voor een groot deel door de locatie.						
Onderstaande wordt voorgesteld:						
Alternatief: meer maatwerk.						
BVO woning circa opp ex trappenhuis	99 3	m²				
GO woning circa	**84,15**	m²				
kosten behorende bij een versch l in marktwaarde van € xx m² GO						
woning circa 8 5 * 11 meter						
Buitenschil						
geveloppervlakte	64 5	m²				
open gevel	19 4	m²				
gesloten gevel	45 1	m²				
	hoev	eh	prijs/eh	totaal		
gevelmetselwerk steen € 800/ € 1.000 ipv € 325 / € 1.000	45 1	m²	€ 36	€ 1.624		
meerkosten beter voegwerk/ander metselverband/ banden in metselwerk/ sn ivoeg	45 1	m²	€ 100	€ 4.511		
koz jnen amsterdamse school toeslag	19 4	m²	€ 150	€ 2.908		
luifel bij voordeur		p	€ 1.000	€ -		
klassieke voordeur toeslag 1/4	0 25	st	€ 1.200	€ 00		
erker extra kosten	1	p	€ 1.500	€ 1.500		
dakrand/ overstek meerkosten	4 9375	m1	€ 200	€ 988		
		m²		€ -		
subtotaal					€ 11.831	
meerkosten extra verdiepingshoogte						
brutohoogte begane grond hoog 3 30 ipv 3 meter						
bruto hoogte 1e verdieping hoog 3 30 ipv 3 meter						
standaard meerkosten per 0 cm	3	dec mete	€ 1.241	€ 3.724		
gevelmetselwerk steen € 800/ € 1.000 ipv € 325 / € 1.000	6 45	m²	€ 36	€ 232		
meerkosten beter voegwerk/ander metselverband/ banden in metselwerk	6 45	m²	€ 100	€ 645		
subtotaal					€ 4.601	
In het pand/ in de woning						
trappenhuis afwerking	1	p	€ 1.000	€ 1.000		
Tegelwerk extra post kwaliteit	25	m²	€ 30	€ 750		
sanitair diversen	1	p	€ 1.500	€ 1.500		
elektra diverse extra kwaliteit	1	p	€ 500	€ 500		
Wandafwerking extra	1	p	€ 1.000	€ 1.000		
keukenblok (hoger stelpost)		p	€ 5.000	€ -	€ 4.750	overlap met basiskosten grote won
				€ 21. 82		
extra opslagen aannemer	15%			€ 3.177		
subtotaal				€ 24.359		
extra bijkomende kosten	15%			€ 3.654		
				€ 28.013		
BTW	21%			€ 5.883		
				€ 33.896		
meerkostenstijging per m² GO				€ 403		
kostenstijging voor marktwaardestijging van:	€ 5.000	per m² go				
kostenstijging per:	€ 1.000	per m² go		**€ 81**		

voorbeeld woning...

woning mg portiek 4 lagen plat dak

	hoog	breed	diep	bvo		go	voo achte gevel opp	kop gevelopp	gevelopp	open gevel voo achte	voo a open gevel kopgevel	open gevel voo achte	open gevel totaal	gesloten gevel	dak and 25%
verdieping	3	8 5	11	94	0,90	84 15	51		51	33%		16 83	16 83	34 17	4 25
trappenhuis 50% 1 zijde	3	3 5		5 3			5 25		5 25	33%		1 7325	1 7325	3 5175	
aandeel kopgevel 25%	3		11	0 6				8 25	8 25		10%		0 825	7 425	0 6875
				99		84 15	56 25	8 25	64 5			8 5625	19 3875	45 1125	4 9375

stenen pe m²	mee /st	p u/m²
75	0 475	35 625

Deze pagina bevat geen opmerkingen.

meerkosten terreininrichting

achter het huis	breed	diep	opp
terras/bestrating	5,4	2,5	13,5
tuin	5,4	12,5	67,5
		15	81

let op schuur achter woning??

meerkosten terreininrichting

achter het huis	breed	diep	opp
terras/bestrating	5,4	2,5	13,5
tuin	5,4	12,5	67,5
		15	81

let op schuur achter woning??

meerkosten terreininrichting

voor het huis	breed	diep	opp
pad/bestrating	3	5	15
tuin	5,4	5	27
		10	42

let op schuur achter woning??

terreininrichting eenvoudig, achter het huis

extra kwaliteit bestrating tuininrichting/bomen/ gras,		m²	€ 25	€ -
borders	67,5	m²	€ 30	€ 2.025
hekwerk/schutting zijkant	12,5	m1	€ 30	€ 375
hekwerk/schutting achterzijde	5,4	m1	€ 30	€ 162
toeslag poort	1	p	€ 100	€ 100
	1	p		€ -
				€ 2.662
extra opslagen	10%			€ 266
subtotaal				€ 2.928
extra bijkomende kosten	10%			€ 293
				€ 3.221
BTW	21%			€ 676
meerkostenstijging	81	m²		€ 3.897
meerkostenstijging per m²	1	m²		**€ 48**

terreininrichting duurder, achter het huis

extra kwaliteit bestrating tuininrichting/bomen/ gras,	13,5	m²	€ 40	€ 540
borders	67,5	m²	€ 40	€ 2.700
hekwerk/schutting zijkant	12,5	m1	€ 60	€ 750
hekwerk/schutting achterzijde	5,4	m1	€ 60	€ 324
toeslag poort	1	p	€ 150	€ 150
	1	p		€ -
				€ 4.464
extra opslagen	10%			€ 446
subtotaal				€ 4.910
extra bijkomende kosten	10%			€ 491
				€ 5.401
BTW	21%			€ 1.134
meerkostenstijging	81	m²		€ 6.536
meerkostenstijging per m²	1	m²		**€ 81**

terreininrichting duurder voor het huis

bestrating/ oprijpad tuininrichting/bomen/ gras,	15	m²	€ 60	€ 900
borders	27	m²	€ 40	€ 1.080
afscheiding erfgrens	5	m1	€ 60	€ 300
hekwerk gemetseld voorgevel	5,4	m1	€ 250	€ 1.350
toeslag poort	1	p	€ 250	€ 250
	1	p		€ -
				€ 3.880
extra opslagen	10%			€ 388
subtotaal				€ 4.268
extra bijkomende kosten	15%			€ 640
				€ 4.908
BTW	21%			€ 1.031
meerkostenstijging	42	m²		€ 5.939
meerkostenstijging per m²	1	m²		**€ 141**

gemiddeld voor en achter het huis, duurder				
meerkostenstijging	81	m²		€ 6.536
meerkostenstijging	42	m²		€ 5.939
	123	m²		€ 12.475
per m²	1			**€ 101**

Deze pagina bevat geen opmerkingen.