Van: [redacted]
Aan: [redacted]

Onderwerp: Herbouwkosten en wat zit daar dan allemaal in? en voortgang bepaling kosten die aansluiten op de referenties van de WOZ
Datum: woensdag 29 juli 2015 12:25:20

Beste,

Ter informatie over herbouwkosten.
Een en ander omdat wij mogelijk met herbouwkosten gaan rekenen en dat de definitie van herbouwkosten niet vast ligt. Zo gaan de berekenaars in het rapport "schoonschip" er vanuit dat er bij herbouwkosten geen bijkomende kosten berekend hoeven te worden.

N.a.v. eerder gestelde vragen aan Bouwkostenkompas heb ik vandaag gesproken met een medewerker van het boekje Bouwkostenkompas.
Mijn vragen gingen over wat in de **her**bouwkosten is opgenomen en waar die kosten doorgaans voor gebruikt worden.

Herbouwkosten worden vooral gebruikt voor het bepalen van de verzekeringswaarde.
[redacted]

De mondeling gegeven definitie voor herbouwkosten is:
Herbouwkosten zijn kosten voor herbouw van het pand op de bestaande fundering, inclusief sloopkosten van het oude pand tot op de bestaande fundering.
Hierbij worden de kosten opgenomen op basis van hetzelfde ontwerp/bouwvorm als het oorspronkelijke pand. De berekening is volgens de recente bouwbesluiteisen en met de huidige bouwtechniek (bijvoorbeeld een betonvloer i.p.v. een houten balklaag).
Bij de berekening wordt uitgegaan van herbouw van een totaal rijtje/woonblok.

Wel wordt in het boekje Bouwkostenkompas voor herbouwwaarde gerekend met kosten voor een extra "inbouwpakket". Als voorbeeld werden kosten genoemd voor een luxe keuken, een parketvloer of een luxe(re) badkamer. Die voorzieningen worden soms door bewoners aangebracht. Luxer dus dan doorgaans door de ontwikkelaar wordt opgenomen bij verkoop van nieuwbouw.
Dat is ook een van de reden dat herbouwkosten exclusief fundering hoger uitkomen dan de kosten voor nieuwbouw.
Wat bijkomende kosten betreft was het antwoord dat bij herbouwwaarde niet alle bijkomende kosten gerekend hoeven te worden maar wel voor diverse onderdelen.

Bij bespreking van diverse bijkomende kosten ging het ongeveer als volgt:
Architectenkosten, gedeeltelijk berekenen
Constructeur, gedeelte berekenen
Aansluitkosten, wel berekenen
Verkoopkosten en makelaar, niet berekenen
Leges, wel berekenen
Projectontwikkeling en W&R, eerst niet, later toch wel berekenen

Ter verdere informatie:
Sloopkosten (onderdeel van de herbouwwaarde)
De uitgangspunten voor sloop zijn op hun website aangegeven.
De door hun aangegeven sloopkosten (ex asbest, ex bodemvervuiling) zijn circa € 25 per m² bvo voor grondgebondenwoningen en voor gestapelde woningen.
(deze kosten zijn aanmerkelijk lager dan opgenomen in het boekje"(her)bouwwaarde woningen", van een andere uitgever, die voor sloop bedragen opneemt tot € 150 per m² bvo)!!

Voortgang kostenbepaling die aansluit bij de WOZ waardebepaling:
Vandaag is de opdracht aan Moerkerken Broekzitter Melis verstrekt om woningreferenties uit te rekenen tbv het eeuwig durend erfpacht.
Daarbij is gevraagd om zowel kosten nieuwbouw aan te geven en kosten van herbouw (zodat we later nog kunnen kiezen).
Vooralsnog is daarbij de insteek dat herbouwkosten gelijk zijn aan kosten van nieuwbouw exclusief fundering, plus de sloopkosten.
Daarbij wordt uitgegaan dat voor herbouw alle bijkomende kosten van toepassing zijn. Er wordt (vooralsnog) niet gerekend met een extra inbouwpakket.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam
M 06 [redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

[redacted]@amsterdam.nl