Gemeente Amsterdam

Memo VERTROUWELIJK

Aan	[redacted] (cc [redacted], [redacted], [redacted])
Van	[redacted]
Datum	25 juni 2015
Kenmerk	2015-5961
Onderwerp	2e memo Aandachtspunten, vragen en opmerkingen op het advies "Schoonschip d.d. 18 juni 2015" van de grondwaarde commissie Eeuwigdurende Erfpacht.

Beste [redacted],

Hierbij wil ik aangeven dat de in het advies omschreven methode om de bouwkosten te bepalen diverse vragen bij mij oproept en dat de methode mogelijk leidt tot een aanzienlijke hoeveelheid extra werk als op woningtypeniveau gerekend moet worden. Bovendien is het dan moeilijk om de doelstelling van het nieuwe erfpachtstelsel "eenvoudiger, beter communiceerbaar en begrijpelijker" te realiseren.

In aanvulling op mijn eerdere memo d.d. 24 juni over het advies "Schoonschip" stuur ik je de volgende opmerkingen. Ik ga er vanuit dat je mijn opmerkingen bij de commissie en de andere relevante belanghebbenden bij gemeente bespreekt. Als ik mijn opmerkingen op een andere plaats onder de aandacht moet brengen dan hoor ik het graag per omgaande.

Ik zoom hierbij in op het onderdeel bouwkosten (inclusief bijkomende kosten).
In het advies "Schoonschip" is gebruik gemaakt van de bouwkosten referenties zoals opgenomen in het kostenkengetallenboekje "Bouwkostenkompas".
In het advies wordt echter enkele malen aangegeven dat er meer specifiek naar de kosten gekeken moet worden.
Bijvoorbeeld in het rapport "Schoonschip":

- blz 67, 2e alinea, "Om bij individuele woningen tot een betrouwbare schatting van de grondwaarde te komen, dienen de bouwkosten nauwkeuriger te worden vastgesteld door uit te gaan van woning specifieke kwaliteit, staat van onderhoud en vormfactor"
- blz 73, onderaan, "Om voor afzonderlijke woningen tot een betrouwbare schatting van de grondwaarde te komen, dienen de bouwkosten per woning te worden vastgesteld door uit te gaan van kwaliteit en bouwvorm van die woning."

En in de bijlage "Waardering van opstallen op de in erfpacht uitgegeven grond":

- blz 6 een na laatste alinea, Om bij individuele woningen tot een betrouwbare schatting van de opstalwaarde en daarmee de grondwaarde te komen, is het aan te bevelen om de bouwkosten nauwkeuriger vast te stellen door niet uit te gaan van per buurt gemiddelde woningkwaliteit en per woningtype vast vormfactoren, maar van woning specifieke kwaliteit en vormfactoren.

Als ik dat zo lees moet dus per woningtype een afzonderlijke berekening gemaakt worden.
Ik wil hierbij aangeven dat er in Amsterdam echter enorm veel woningtypes zijn.

Als het per woningtype moet dan kan dat een **enorme** klus worden.
Daarnaast zou een arbitraire situatie ontstaan die weer kan leiden tot rechtsongelijkheid en bezwaren. De berekening per woningtype staat immers niet in het boekje Bouwkostenkompas.
Per type zou er een berekening gemaakt moeten worden en gearchiveerd moeten worden?
Wat is een woningtype, er zijn uiteraard heel veel woningtypes. Veel meer dan in het boekje bouwkompas of in andere bouwkostenkengetallenboekjes staan.
Voor eengezinswoningen zou er zelfs bij rijwoningen een verschil gemaakt kunnen worden tussen hoekwoningen en tussenwoningen (het boekje gaat uit van een gemiddelde). Bij de bepaling van WOZ wordt daar waarschijnlijk ook rekening mee gehouden.

Bij meergezinswoningen zijn er allerlei afwijkende blokvormen (sla de projectdocumentatie er maar op na) die niet in bouwkostenkengetallenboekjes staan. Moeten die allemaal afzonderlijk berekend worden?

Kortom:
De vraag moet er echt op woningtypeniveau gerekend worden?
Hoe ver ga je daar in?
Hoe pak je dat aan?
Hoe bewaak je dat het eenduidig wordt uitgevoerd?
Wordt het erfpachtstelsel daarmee eenvoudiger, beter communiceerbaar en begrijpelijker voor de erfpachter (zie opdrachtverlening blz 11 van "Schoonschip".