Gemeente Amsterdam

Memo VERTROUWELIJK

Aan
Van [redacted]
Datum 9 juli 2015
Kenmerk 2015-6986
Onderwerp Bespreeknotitie, toepassing referenties en methode Bouw- en bijkomende kosten bij Eeuwigdurende erfpacht

Beste,
Hierbij ontvang je de bespreeknotitie over de te hanteren referenties en bouwkosten bij de implementatie van het advies van de grondwaardecommissie (Schoonschip). De methodiek is slechts op hoofdlijnen omschreven. Het doel van deze notitie is om kort uiteen te zetten welke keuzes nog gemaakt moeten worden en welke voor- en nadelen hierbij horen.

Achtergrondinformatie bij het opstellen van deze memo:

- In rapport "Schoonschip" genoemde doelstelling van het nieuwe erfpachtstelsel is "eenvoudiger, beter communiceerbaar en begrijpelijker" blz 9. (ook transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar en begrijpelijk voor erfpachter, blz 11).
- De door de commissie voorgestelde methode om tot de grondwaarde voor eeuwigdurend erfpacht te komen is: grondwaarde minus opstalwaarde.
- In het rapport is opgenomen: opstalwaarde is bouwkosten * verouderingsfactor. De commissie is daarbij kennelijk uitgegaan van herbouwwaarde waarbij geen bijkomende kosten berekend hoeven te worden (bijkomende kosten in Bouwkostenkompas variëren van 22% tot 50%, gemiddeld 36%)
- In de berekening van de commissie is uitgegaan van kosten zoals vermeld in het boekje Bouwkostenkompas. Intern is gecommuniceerd dat G & O niet perse de kengetallen uit Bouwkostenkompas hoeft te gebruiken.
- Het interne voorstel om stichtingskostenreferenties te bepalen die aansluiten bij de referenties van de WOZ is door het MT overgenomen.
- In deze memo wordt alleen ingezoomd op wonen

Gevraagde keuzes/besluiten:

1. **Hoeveel referenties passen we toe om aan te sluiten bij de systematiek van WOZ?**
2. Toepassing "kosten Nieuwbouwwoningen" of "Herbouwkosten"?
3. Als de keuze is "kosten herbouwwaarde" dan bepalen wat in herbouwwaarde hoort?
4. Toepassing "eigen kostenreferenties" of kosten uit bouwkostenkengetallenboekjes?
5. Toepassing enkele kwaliteitsniveaus per referentie of staffel waarbij een hoger commerciële waarde de stichtingskosten ook hoger zijn, zoals in de huidige grondprijstabellen.
6. Verdere aandachtspunten bij de bepaling van het kostenniveau

Overzicht van opmerkingen bij Memo VERTROUWELIJK

Pagina: 1

Nummer: 1 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 16:07:00 +02'00'
In eerste instantie dat aantal zodat we 80% tot 95% van de woz woonobjecten dekken

Nummer: 2 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 16:07:00 +02'00'
Herbouw met bijkomende kosten

Nummer: 3 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 16:08:00 +02'00'
Eigen o.b.v. onderbouwing waarom (kostenkengetallenboekjes te weinig Amsterdamse specifieke referenties)

Nummer: 4 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 16:08:00 +02'00'
Afhankelijk van in heverre de woz waarde ook afhankelijk is van deze verschillen

Ad 1. Hoeveel referenties passen we toe om aan te sluiten bij de systematiek van WOZ
Dit wordt verder uitgewerkt na ontvangst van de gegevens van de belastingdienst (ontvangst van de gegevens wordt deze week verwacht).

Ad 2. Toepassing "kosten Nieuwbouwwoningen" of "Herbouwkosten woningen"?

Voor nieuwe uitgifte zijn er momenteel 15 referenties voor wonen.
Voor bestaande erfpacht maken we momenteel gebruik van slechts 2 referenties. Één voor eengezinswoningen en één voor meergezinswoningen. Als aangesloten wordt op de referenties van de WOZ dan komen er (waarschijnlijk) meer referenties bij. Dat geeft een verfijning van de kosten.
Toepassing kosten nieuwbouwwoningen
Als gekozen wordt voor kosten nieuwbouw (berekening van bouw- en bijkomende kosten van nieuwe woningen) dan veranderd er niets aan het kostenniveau als het zelfde bouwkostenbureau wordt ingeschakeld (verschil in prijspeil uitgezonderd). Wel zal dan een verandering in de kosten ontstaan als een andere referentie gekozen wordt. Bij inschakeling van een ander bouwkostenbureau of bij toepassing van bouwkostenkengetallenboekjes zal er wel een afwijking in het kostenniveau ontstaan.

Voordeel toepassing kosten nieuwbouwwoningen:
- het kostenniveau blijft in principe gelijk
- sluit aan berekeningsgrondslag nieuwbouwwoningen

Nadeel:
- sluit niet aan op de methode van de commissie

Toepassing Herbouwkosten woningen
Wat ik begrepen heb wordt in berekeningen van taxateurs en in "deelberekeningen" voor commercieel vastgoed bij de WOZ uitgegaan van herbouwkosten. In het taxatieboekje "(her)bouwkosten woningen" en in het taxatieboekje Bouwkostenkompas worden "bouwkostenkengetallen" van nieuwbouwwoningen en van herbouwkosten naast elkaar aangegeven.
In het boek bouwkostenkompas wordt herbouwkosten omschreven als "kosten om een pand dat onbruikbaar is geworden weer in de oorspronkelijke staat te herstellen inclusief alle vast inrichtingen en afwerkingen. Er wordt vanuit gegaan dat de fundering kan worden hergebruikt en dat de bovenbouw van het pand gesloopt moet worden ".
De herbouwkosten per m² zijn in beide boekjes hoger dan de nieuwbouwkosten; bijvoorbeeld flat normaal, nieuwbouwkosten € 1.345 per m² nvo, herbouwwaarde € 1.490 per nvo. Dat is op niveau bouwkosten exclusief btw exclusief bijkomende kosten. Er staat in de boekjes niet aangegeven dat de bijkomende kosten bij herbouwen niet toegepast hoeven te worden (achterhaald zou kunnen worden of de 3 onafhankelijke deskundigen bij de huidige erfpachtbezwaren de bijkomende kosten bij herbouwwaarde achterwege laten en/ of dat juridisch verdedigbaar is). Hoe dan ook ontstaat er een aanzienlijk verschil in kosten tussen toepassing van nieuwbouwkosten en herbouwkosten bij toepassing van de bouwkostenkengetallenboekjes. Vermoedelijk wordt het verschil tussen nieuwbouwkosten

Nummer: 1 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:39:00 +02'00'

Deskundigen tellen de bijkomende kosten er weldegelijk bij op. De drie discutabele afslagen die de GWC niet noemt zijn volgens mij: BTW afslag, afslag wegens verschil erfpacht / eigen grond en depreciatie.

en herbouwkosten wel kleiner als uitgegaan wordt van de berekening volgens het kostenbureau welke de kosten doorrekent van het huidige grondprijsbeleid.

Voordeel toepassing herbouwkosten woningen:
- herbouwwaardemethode sluit aan op hetgeen de commissie in zijn rapport hanteert
- herbouwwaardemethode sluit aan op de niet-wonenmethode van WOZ**?**
- Als geen bijkomende kosten toegepast hoeven te worden dan zijn de kosten lager dan nieuwbouwkosten.

Nadeel toepassing herbouwkosten woningen:
- Wijkt af van berekening van nieuwe uitgifte
- Bij berekening van nieuwe uitgifte is het niet logisch om van herbouw uit te gaan?
- Bij toepassing van bijkomende kosten zijn de kosten hoger dan nieuwbouwkosten.

Keuze/voorkeur systeem:
- **Verder bespreken**

Ad3 Als de keuze is "kosten herbouwwaarde" dan bepalen wat in herbouwwaarde hoort?
- Onderzoeken wat in herbouwwaarde hoort en of dat juridisch verdedigbaar is. Levert het achterwege laten van bijkomende kosten niet veel bezwaarschriften op.
- **Toetsen aan de in het rapport genoemde doelstellingen**

Ad 4 Toepassing "eigen kostenreferenties" of kosten uit bouwkostenkengetallenboekjes?

<u>Toepassing "eigen kostenreferenties" uitgerekend door extern bureau</u>

Van de huidige woningreferenties zijn alleen schematische tekeningen gemaakt die alleen voor intern gebruik (in de handleiding GPB) beschikbaar zijn (buitenlijnen grondvlak met woningtypeomschrijving). Op basis van deze gegevens zijn de bouw- en bijkomende kosten uitgerekend door een extern bureau. Daarbij wordt uitgegaan van een goede kwaliteit woningen incl. extra opslagen voor nadere uitwerking etc. Het bureau is zeer bekend met de Amsterdamse markt. Voor de onderbouwing van de kosten wordt gebruik van de recentste aanbestedingsresultaten.

Voordelen eigen kostenreferenties uitgerekend door (zelfde) extern bureau:
- Referenties kunnen op maat gemaakt worden. Dat kan relatief snel en eenvoudig.
- Het huidige kostenniveau wordt doorgezet bij de vernieuwing erfpacht
- Vertrouwen in het gehanteerde kostenniveau

Nadelen eigen kostenreferenties uitgerekend door extern bureau:
- Kan beoordeeld worden als niet onafhankelijk omdat het opgesteld is in opdracht van Gemeente
- Auteursrechten bij publicatie?
- Bureau moet aangestuurd worden (welke referenties willen we? Hoe etc)
- Afhankelijkheid bureau/continuïteit bureau
- Erfpachter heeft mogelijkheid om andere kengetallen aan te dragen

Pagina: 3

Nummer: 1 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:40:00 +02'00'
Reden om ze wel toe te passen

Nummer: 2 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:50:00 +02'00'
Lijkt me allemaal juist goede redenen om bij nieuwe uitgiften uit te gaan nieuwbouw stichtingskosten en bij bestaand van herbouwkosten. Dan is op “dag 2” de grondprijs lager, en dat vind ik verdedigbaar. De marktpartij betaald een premie aan de gemeente omdat de bouwgrond projectmatig ontwikkeld kan worden en dus efficienter.

Nummer: 3 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:51:00 +02'00'
Zou ik ook denken, dus bijkomende kosten meenemen en uitleggen waarom

Nummer: 4 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:53:00 +02'00'
Belangrijk puntje! Graag bespreken met MoerkerkerBroekZitter, een belangrijke voorwaarde is dat wij de referenties (herbouwkosten!) kunnen publiceren, we moeten transparant zijn voor bestaande erfpacht

Nummer: 5 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:54:00 +02'00'
Wij moeten transparant zijn in de getallen die we gaan hanteren om dit probleem te voorkomen.

PM
Onderzoeken mogelijkheden verbetering communicatie met "eigen kostenreferenties"

Toepassing bouwkosten kengetallenboekjes

Momenteel hebben wij 3 kengetallen boekjes ter beschikking: Bouwkostenkompas, (Her)bouwkosten woningen en Investeringskostenwijzer woningbouw. Alle boekje maken gebruik van foto s of perspectieftekeningen om het type uit te beelden. De foto s worden aangeduid als "slechts ter indicatie" Aansluitend aan de foto s worden kengetallen per m² gegeven. In Bouwkostenkompas en (Her) bouwkosten wonen zijn ook kengetallen voor herbouwkosten opgenomen. Er zijn in de boekjes wel "Amsterdamse referenties" opgenomen maar dat is toch relatief beperkt. In Bouwkostenkompas worden kosten voor de referenties opgedeeld in basis, laag en hoog. De kosten van het zelfde type uitgerekend in kwaliteit hoog komt 50% tot 85% hoger dan kwaliteit laag. Dat is een zeer ruime bandbreedte. Het boekje (Her)bouwkosten woningen maakt een onderscheid tussen kwaliteit eenvoudig, normaal en luxe en geeft voor de modellen weer verschillende kosten aan bij verschillende woninggrootte.

Voordelen toepassing bouwkosten kengetallenboekjes
- Kosten onafhankelijk bepaald
- Makkelijk communiceerbaar?
- Lijkt voor leken duidelijker?
- Kengetallen relatief goedkoop in aanschaf

Nadelen toepassing bouwkosten kengetallenboekjes
- Referenties sluiten vaak niet goed aan op de Amsterdamse situatie
- Mogelijkheid meerder kengetallenpublicaties (shopgedrag)
- Mogelijkheid keuze hoog-laag kostenniveau (shopgedrag)
- Auteursrechten?

PM
Onderzoeken mogelijkheden verbetering communicatie met "kengetallen boekjes"

Keuze/voorkeur:
- **Verder bespreken**
- Mijn voorkeur toepassen eigen referenties

Ad 5 Toepassing enkele kwaliteitsniveaus per referentie of staffel waarbij een hoger commerciële waarde de stichtingskosten ook hoger zijn, zoals in de huidige grondprijstabellen.
- PM, afhankelijk van systematiek WOZ, van systematiek verouderingstoeslag etc.

Ad 6 Verdere aandachtspunten bij de bepaling van het kostenniveau
Wat doen we met:
- **Systematiek Nieuwe uitgifte (nieuwe projecten) versus bestaande rechten (bestaande bouw)**
- Verschil kosten grote woningen kleine woningen?
- Hogere kosten binnen de ring en binnenstad dan buiten de ring?

Pagina: 4

Nummer: 1 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:57:00 +02'00'

Mijn voorkeur ook maar we moeten wel een verhaal opschrijven waarom we dat doen! En dat verhaal moet sterk genoeg zijn om de voordelen van kengetallenboekjes te overrulen!

- Kosten projecten met gemengde functies (parkeren, commerciële plint, wonen)?
- Kosten geluidswerende voorzieningen? [1]
- Afwijkende woning types? [2]
- Planning?
- Week 29 vragen aan belastingdienst stellen over welke aspecten de WOZ beïnvloeden, bepalen welke referenties moeten worden bepaald om 80% tot 90% van de woningen op erfpacht te dekken, informeren of bouwkostenbureau tijd heeft
- Week 30 op basis van vraagstelling offerte van bouwkostenbureau, referenties definitief maken, vraag uitzetten bij bouwkostenbureau
- Week 31 en 32 uitrekenen referenties door bouwkostenbureau
- Week 33 afronden bepalen referenties
- Alles controleren op de doelstellingen van het Eeuwigdurend erfpacht?
- Is het werkbaar? (geen verschillen in grondprijs door opstalwaarde) [3]
- In de tweede helft van augustus bepalen o.b.v. de analyse
- Relatie tussen kortingsfactor en keuze voor opstalwaarde (factor over oudbouw of nieuwbouw?) [4]
- Wat bij mutatie (nieuw grondprijsjaar)? [5]

Pagina: 5

Nummer: 1 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:58:00 +02'00'
Alleen bij nieuwbouw denk ik, tenzij dit ook "geautomatiseerd" kan

Nummer: 2 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 15:59:00 +02'00'
maatwerk

Nummer: 3 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 16:06:00 +02'00'
bepalen in tweede helft augustus op basis van analyse

Nummer: 4 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 16:05:00 +02'00'
snap de vraag niet

Nummer: 5 Auteur: [redacted] Datum: 14-7-2015 16:05:00 +02'00'
wat bedoel je hiermee?