Gemeente Amsterdam

Aan [redacted], [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan [redacted], [redacted], [redacted]
Datum 27 oktober 2015
Kenmerk 2015-10904
Onderwerp Kostenniveau referenties Eeuwigdurend erfpacht (EDE)

Beste [redacted],

Op 18 augustus zijn door het bouwkostenbureau de kengetallen voor de verschillende referenties aan jullie doorgegeven. Na verdere overleggen zijn de afgegeven kosten op onderdelen aangepast. Dat betrof onder andere het prijspeil, voor het uitgangspunt traditionele aansluiting (i.p.v. stadsverwarming) en een aanpassing van de kosten van kleine woningen.

De referenties zijn uitgaande van "herbouwkosten"(overeenkomstig het advies van de grondwaardecommissie). Herbouwkosten worden voornamelijk gebruikt voor het bepalen van de verzekeringswaarde. In de bouwkostenboekjes wordt aangegeven dat in het geval van "herbouwkosten" er vanuit wordt gegaan dat funderingskosten niet worden meegerekend. Een exacte markering is niet voor handen. Vooral voor de bijkomende kosten en voor de aansluitkosten is er veel onduidelijkheid wat tot de "herbouwkosten" gerekend hoort te worden. Om de kostentoedeling betreft herbouwkosten scherper te krijgen, en een zo goed mogelijke vergelijking te kunnen maken met het de huidige grondprijzen, is er recent opnieuw overleg geweest met het bouwkostenbureau.

Opmerking bouwkostenbureau en G en O
Het woningbestand in Amsterdam is enorm gevarieerd. Dat betreft zowel de bouwvorm/blokvorm, blokgrootte, repetitiefactor, architectuur, kwaliteit en bouwlocatie. Al die factoren zijn van invloed op de kosten. Voor de referenties voor het EDE worden uiteindelijk slechts enkele referenties gebruikt (overeenkomstig de modellen van WOZ), waarbij per types, alleen onderscheid gemaakt wordt in woningoppervlakte. Dat betekent dat alleen een globaal kostenniveau wordt vastgesteld.

Samenvatting
De volgende aanpassingen op de kostenkengetallen zijn mogelijk:
1. De kosten voor nadere planuitwerking kunnen voor een deel van de woningen **met 3% omlaag**. Ik stel voor deze correctie op de huidige getallen door te voeren;
2. Voor een deel van de woningen kunnen de kosten met **nog eens 2% omlaag**. **Dat zou op meerdere locaties van toepassing kunnen zijn;**

3. Als uitgegaan wordt van toepassing van marktwerking op de bouwkosten kunnen de kosten op dit moment nog eens met 5% tot 8% omlaag. Er ontstaan dan wel meer fluctuaties op de kosten in de tijd;
4. Afhankelijk van de te kiezen uitgangspunten kunnen de bijkomende kosten lager uitvallen;
5. Diverse aanpassingen van uitgangspunten zijn mogelijk die van invloed zijn op de kosten;
6. De kosten zijn op basis van kengetallen van een kostenbureau. Voor de erfpachter bestaat de mogelijkheid om te vergelijken met bouwkostenkengetallenboekjes. Ik adviseer om bij toepassing van deze kengetallen hiervoor een risicoanalyse te laten uitvoeren.

De genoemde toepassingen bespreek ik graag met jullie.

Verdere toelichting:

Ad 1 De kosten voor nadere planuitwerking kunnen voor eenduidige efficiënte bouwblokken zonder hoogte en dieptesprongen of anderszins variatie in bouwvolume, of met name bij eengezinswoningen, relatief "lange bouwblokken" **met 3% omlaag** (nu is 5% aangehouden overeenkomstig nieuwbouw, kan naar 2%). Voor het grootste deel van de woningen zal dit mogelijk zijn. Ik stel voor deze correctie door te voeren op de huidige getallen.

Ad 2. Voor een gesloten bouwblok met een constant skelet, repeterende gevelfragmenten en continuïteit in de woningplattegronden kunnen de kosten circa 2% lager worden. Dat zou op meerdere locaties van toepassing kunnen zijn.

Ad 3. Bij het bepalen van de kosten is marktwerking steeds buiten beschouwing gelaten. Bij besteding op dit moment mag verwacht worden dat de kosten circa 5% tot 8% lager liggen dan berekend. Voor nieuwbouw is de marktwerking altijd buiten beschouwing gelaten. 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.

Ad4. De bijkomende kosten voor herbouwwaarde zijn nogmaals tegen het licht gehouden. De bijkomende kosten zijn sterk afhankelijk van de gekozen uitgangspunten. Wat als vragen naar voren komt is:

1. hoe oud is het blok? (voor een bijna nieuw blok kunnen de tekeningen en berekeningen hergebruikt worden, 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 niet hoeft te worden aangebracht. Geldt dat ook voor de aansluiting nutsvoorzieningen? (aansluitkosten).

Een eenduidige goed gemotiveerde keuze kan ik en het bouwkostenbureau niet maken. Afhankelijk van de keuzes is een verlaging van de bijkomende kosten te verwachten van €% tot €%.

Ad 5. Naast bovenstaande punten die op detail ingaan op het kostenniveau, zijn ook andere aanpassingen in kosten mogelijk. Dat is eerder ook al mondeling aangegeven.

Bijvoorbeeld de portiek woning. Zo wordt bijvoorbeeld tot op heden in de uiteindelijke bouwkosten voor het EDE uitgegaan van een gemiddelde van portiekwoningen zonder lift en portiekwoningen met lift. De kosten zijn dus gemiddeld. Dat terwijl de kosten circa € 200 per m² gbo verschillen.
Verder bestaat de mogelijkheid om beter aan te sluiten bij de locatie en de kwaliteit van het blok. Er kan bijvoorbeeld buiten de ring in bepaalde gebieden uitgegaan worden van een iets lagere kwaliteit en daar ook uit te gaan van lagere bouwplaatskosten dan binnen de ring. Dat sluit doorgaans ook wat beter aan op de opbrengst in die gebieden.

Ad 6. 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. Ik adviseer om dat in een risicoanalyse mee te nemen.