Tekst onder andere afstemmen met de tekst op blz 13 in de notitie “De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht, concept onder embargo tot na bespreking in het college van B & W”

Stichtingskostenreferenties Eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten

Voor de bepaling van de stichtingskosten voor eeuwigdurende erfpacht bestaande rechten worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woning- en gebouwtypen. De referenties zijn gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling. Als per woningtype meerdere uitvoeringen mogelijk zijn dan wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs van die woningtypes. Zo zijn er referenties voor hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen, bovenwoningen etc. etc.

Oppervlakte categorieën

Omdat er een verschil is in opbrengsten per m² go tussen woningen met een klein en groot oppervlakte (woningen met een kleine oppervlakte per woning hebben doorgaans een hogere opbrengst per m² dan de grote woningen) is er ook voor de kostenberekening uitgegaan van verschillende oppervlakte categorieën. Zo zijn bijvoorbeeld voor de meergezinswoning-bovenwoning de kosten uitgerekend voor woningen met een go van 30 t/m 180 m². Voor de kosten geldt dat woningen met een kleine oppervlakte per woning hogere kosten hebben dan de woningen met een grote oppervlakte.

Herbouwkosten

Bij de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving en van hedendaagse constructies.
De bouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van hedendaagse nieuwbouw te verminderen met de kosten van de fundering en te vermeerderen met de kosten van het tot op de fundering te slopen pand.

Bij het bepalen van sloopkosten zijn saneringskosten, asbestverwijdering, etc. niet voorzien.
De kostenberekeningen zijn gebaseerd op een actueel prijspeil. Het prijspeil van de kosten is middels indexatie gelijkgesteld aan dat van de thans gehanteerde WOZ-waarden, namelijk prijspeil januari 2014.

De kosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Het uitgangspunt voor de prijsbepaling is dat de woningen worden voorzien van een binneninrichting op basis van een gangbare opleveringskwaliteit voor woningen binnen de Amsterdamse nieuwbouw woningmarkt:
- afwerkvloer, behangklare binnenwanden en plafond voorzien van spuitwerk;
- volledige standaardinstallaties;
- sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
- keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur

Voor de warmte-installatie wordt uitgegaan van een traditionele aansluiting met Cv-ketels.

De bouwkosten vormen samen met de bijkomende kosten de stichtingskosten (exclusief grondkosten).
De bouwkosten zijn de kosten om het “fysieke” bouwwerk te maken als arbeid, materialen en materieel (steigerwerk, bouwketen, kranen etc.).
De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de (grond-) en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruikt te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financieringskosten verkoop -verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

Bereikbaarheid van de locatie

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan aan de buitenkant van de stad wordt daar rekening mee gehouden. Voor extra kosten die het gevolg zijn van de bereikbaarheid/moeilijkheid van de locatie, wordt een toeslag gehanteerd voor verschillende locatiecategorieën. De toeslag wordt gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS).

Kantoren bedrijven winkels en parkeren
Voor deze referenties wordt uitgegaan van nieuwbouwkosten. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil. Voor kantoren, bedrijven, winkels en parkeren worden diverse referenties gehanteerd om de stichtingskosten te bepalen. Voor kantoren is daarbij een onderscheid gemaakt in verschillende gebouwhoogtes en kwaliteitsniveau s (van basiskwaliteit tot topkwaliteit). Voor de kantoren wordt uitgegaan van volledig afbouw, inclusief installaties, exclusief kantoorinrichting.

Voor bedrijfsruimte en winkelruimte wordt uitgegaan van een casco oplevering (aansluitingen tot de meterkast, en benodigde inbouwvoorzieningen).

Ook voor parkeren wordt gebruik gemaakt van verschillende referenties. Er zijn referenties voor parkeren op maaiveld (niet overbouwd), parkeren op maaiveld en op de verdieping in een gebouw, half-verdiept parkeren en verdiept parkeren. Bij de overbouwde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van afgebouwde parkeergarages inclusief installaties. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen stallings- en openbare parkeerplaatsen. Ook voor bovengenoemde kosten is uitgegaan van bouwkosten en bijkomende kosten. *(Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de beschikbare referenties. Voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (als kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald).*