Gemeente Amsterdam

Aan [redacted], [redacted]
Van [redacted]
Kopie [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
Datum 13 januari 2016
Kenmerk 2016-265
Onderwerp Beslispunten per 13 januari 2016

[redacted] en [redacted] op vakantie, overige niet aanwezig, uiteindelijk alleen besproken met [redacted].

Beste [redacted], beste [redacted],

Voor doorrekenen van de verschillende woningreferenties overeenkomstig de WOZ is het belangrijk de uitgangspunten voor berekening goed vast te stellen. Eerder, onder andere op 16 en 17 december 2015, is al een aantal uitgangspunten vastgesteld. Dat ging onder andere over te hanteren percentages voor nadere planuitwerking, toe te passen bijkomende kosten bij herbouwwaarde etc. Op 12 januari j.l. heb ik de voorlopige kostenopstelling voor een aantal referenties aan enkelen van jullie opgestuurd (excel bladen). Donderdag ochtend 14 januari bespreek ik de voorlopige kostenopstelling met [redacted].
Het is de bedoeling dat dan de uitgangspunten min of meer definitief vastgesteld worden.
Over onderstaande moet m.i. nog definitief beslist worden.
De beslispunten heb ik groen gemarkeerd. Gezien de planning wil ik dit graag op zeer korte termijn afronden.

Betreft nieuw gevraagde referenties
Referentie studentenwoning fotowijzer aanvulling amsterdam (soc 1384, gestapelde woning)
Circa 994 stuks (918 stuks < 30 m², 48 stuks 40-50 m²):
Zie fotowijzer en bijbehorende toelichting.
Bouwvorm kan van alles zijn. Bovendien ook gemeenschappelijke studentenwoningen!
Welke referentie(s) kiezen we? Houden we ook rekening met gemeenschappelijke studentenwoningen! Uiteindelijk beslist voor gemiddelde referentie meergezins (galerijwoningen) Geen rekening houdend met gemeenschappelijke woningen

Referentie bejaardenwoning fotowijzer aanvulling amsterdam (soc 1386, gestapelde woning):
Circa 2400 stuks (grote spreiding in oppervlakte)
Zie fotowijzer en bijbehorende toelichting.
Woning, meestal voor ouderen of mensen met een verhoogde zorgbehoefte, die gebouwd is in de directe omgeving van of als onderdeel van een zorgcomplex.
Kan zelfstandig (soms ook onzelfstandig)!
Welke referentie(s) kiezen we? Houden we rekening met onzelfstandig?
Uiteindelijk beslist voor gemiddelde referentie meergezins (galerijwoningen) Geen rekening houdend met onzelfstandige woningen

Verdere onderdelen om definitief te beslissen:
Algemeen
Voor meergezinswoningen Herbouw- en nieuwbouw is gerekend met de bouw van een projectgrootte van circa 60 woningen bij een woninggrootte van 90 m² gbo. Voor de kleinere woningen en de grotere woningen is gerekend met een toenemend of afnemend woningaantal die past binnen hetzelfde complexvolume als de woningen van 90 m² gbo.
Is deze werkwijze en complexgrootte definitief akkoord? [redacted] :nader onderzoeken Na verder overleg over projectgrootte met MBM besloten om complexgrootte gelijk te houden. Alles kan goed zijn alles fout. De projectgrootte is een aanname/uitgangspunt.

Is de berekeningswijze in zijn algemeenheid akkoord? Is akkoord
(overweging/note: voor herbouwwaarde is het een theoretische berekening die uit gaat van toepassing van de huidige regelgeving en bouwtechnieken. Dat is veel gevallen sterk afwijkend van de bestaande woningen. De herbouw van de woningen is die vorm is theoretisch en zal nooit plaats vinden. Bij het uitgangspunt van een andere projectgrootte veranderen de kosten.
De gemiddelde kostenstijging bij het kleiner worden van de woningen wijkt waarschijnlijk aanzienlijk af van de waardestijging van de WOZ.
Zie voor projectgrootte Blasiusstraat (kleine projecten, separaat gebouwd) Marathonweg-Hygieaplein (grote project veel herhaling)

Rekening houden met extra kosten voor de locatie
Als eerder genoemd is het bouwen duurder naarmate je bij het centrum komt (even kort door de bocht). Het voornemen is uit te gaan van het toevoegen van extra kosten rekening houdend met de locatie (bijvoorbeeld binnen de ring, op 20-40 gordel, buiten de 20-40 gordel) Dat is eerder ook al besproken op 16 en 17 december jl. Toen heb ik genoteerd "Wordt nog verder onderzocht, afhankelijk van modulering"
Kunnen we deze kosten opnemen? Kan en en is opgenomen.
(overweging/note: sluit vermoedelijk beter aan bij de opbrengst in die gebieden. Nadeel, getal en gebiedsgrens blijft arbitrair. De kosten op de 20-40 gordel en binnen de ring zullen hoger worden.

Aanpassing kosten bij dalen of stijgen van de marktwaarde (VON prijs)
In de eerste kostenberekening is separaat aangegeven dat de bijkomende kosten (en eventueel de kwaliteit) dalen of stijgen bij het dalen of stijgen van de marktwaarde.
Die kosten zijn volgens mij tot op heden niet opgenomen in de berekeningen van het EDE.
In de projectontwikkeling worden veelal de bijkomende kosten gerelateerd aan de marktwaarde (toedelingssystematiek). In het voortdurend erfpachtstelsel hanteert de gemeente ook die systematiek. Nu wordt in de berekeningen voor alle meergezinswoningen uitgegaan van één marktwaarde, (gebaseerd op VON) van € 2.450 per m² gbo en voor de eengezinswoningen van een marktwaarde van € 2.250 per gbo.
Voorgesteld wordt uit te gaan van een ander vertrekpunt voor de opbrengsten naar locatie, (bijvoorbeeld binnen de ring, op 20-40 gordel, buiten de 20-40 gordel) of toevoegen extra/minder kosten bij stijgen of dalen van de marktwaarde (in verband met de bijkomende kosten). Over het algemeen zullen de kosten in gebieden op de 20-40 gordel en binnen de ring en hoger zijn dan buiten de ring).

Graag een beslissing over toepassing van bovenstaande. 1 niveau aanhouden geen stijging /daling van kosten toepassen voor hogere of lager marktwaarde. Wel uitgaan van een hogere opbrengst voor de historische woningen.

Naar aanleiding van de gehanteerde referenties
Referentie portiekwoningen (SOC 1184)
Nu is 50 t/m 90 m² uitgerekend. Moet de bandbreedte opgerekt worden tot bijvoorbeeld van bijvoorbeeld 50 m² tot 180 m² (zie aantallen lijst,1.280 woningen van 40-50 m² en 5.769 woningen tussen de 90 en 180 m²) Nee, nog niet
Per oppervlakte categorie is momenteel gerekend met:
Portiekwoningen 4 lagen zonder lift, portiekwoningen 4 lagen met lift, en portiekwoningen 6 lagen met lift. Vervolgens wordt uitgegaan van de gemiddelde kosten van deze 3 referenties (er is geen gewogen gemiddelde toegepast).
Is het gemiddelde van deze 3 referenties akkoord? Ja
(overweging/note portiekwoning zonder lift zijn aanmerkelijk goedkoper, € 190 tot € 350 per m² gbo, afhankelijk van de woninggrootte: 1/3 van de woningen is in dit geval zonder lift. Er zijn ook portiekwoningen van 5, 6 lagen of hoger (die iets duurder zijn)? De toevoeging van andere modellen is van invloed op de gemiddelde kosten) .

Referentie galerijwoning (SOC 1181)
Nu is 30 t/m 90 m² uitgerekend. Moet de bandbreedte opgerekt worden tot bijvoorbeeld van bijvoorbeeld 30 m² tot 180 m² Nee nog niet (zie aantallen lijst,452 woningen van 30 m² tot 50 m² en 3.611 woningen tussen 90 en 180 m²)
Per oppervlakte categorie is momenteel gerekend met:
Galerij 4 lagen zonder lift, galerij 4 lagen met lift, galerij 6 lagen met lift, galerij 8 lagen met lift. Vervolgens wordt uitgegaan van de gemiddelde kosten van deze 4 referenties (er is geen gewogen gemiddelde toegepast).
Is het gemiddelde van deze 4 referenties akkoord? Ja
(overweging/note: Galerijwoningen zonder lift zijn goedkoper, € 50 tot € 60 m² gbo afhankelijk van de woninggrootte: 1/4 van de woningen is in dit geval zonder lift, er zijn ook galerijflats die hoger zijn (en iets duurder zijn))? De toevoeging van andere modellen is van invloed op de gemiddelde kosten). De gemiddelde galerijwoning heeft stichtingskosten die per m² gbo aanzienlijk lager zijn dan de stichtingskosten per m² gbo van de bebo en de portiekwoning.

Corridorflat (SOC 1189)
Per oppervlakte categorie is momenteel gerekend met:
Corridorflat 6 lagen met lift, en corridorflat 8 lagen met lift.
Vervolgens wordt uitgegaan van de gemiddelde kosten van deze 2 referenties (er is geen gewogen gemiddelde toegepast).
Is het gemiddelde van deze 2 referenties akkoord?Ja
(overweging/note: corridorwoningen zonder lift zijn goedkoper, er zijn ook corridorflats die hoger zijn (en iets duurder zijn))? De toevoeging van andere modellen is van invloed op de gemiddelde kosten). De gemiddelde corridorwoning heeft stichtingskosten die per m² gbo aanzienlijk lager zijn dan de stichtingskosten per m² gbo van de bebo en de portiekwoning.

Eengezinswoningen tussenwoning

Nader uit te werken: voor eengezinswoningen zijn ook dergelijke verzamelingen van modellen van toepassing. Over de definitieve toepassing van die modellen moet ook nog beslist worden.Toepassen als nu is voorgesteld

Eengezins kop-hoekwoning
Nader uit te werken: de kosten voor een kop-hoekwoning zijn volgens de nu opgestelde berekening circa € 350 per m² hoger dan de kosten voor een tussenwoning.
Dat is doordat het volledige "buitenblad" van de kopgevel wordt toegerekend naar de kop-hoekwoning. Bovendien is overeenkomstig de huidige nieuwbouwreferenties ook gerekend met tuinmuren ter plaatse van de kop-hoekwoningen. Het verschil in kosten tussen de kop-hoekwoningen staat vermoedelijk lang niet in verhouding met het verschil in marktwaarde volgens de WOZ. Beslissen over toegepaste verdeling van kosten en beslissen over de toepassing van tuinmuren bij kop-hoekwoningen. Nu niets aan wijzigen

Deelobjecten
Nader uit te werken

Drive-in woning
Berekeningsmethode afstemmen met belastingdienst, uitgaande garage deel is vervanging van berging? (berging vervalt)

Overige
Kosten iets hoger i.v.m. geluidsbelasting en woningen gebouwd op een plint?
Welk prijspeil moet toegepast worden voor de nieuwbouw?

Vriendelijke groet,

[redacted],
Grond en Ontwikkeling
06 [redacted]