

Een krakkemikkige constructie

opstalwaarden bij de herziening van erfpacht in Amsterdam

Rob de Wildt, Advies Bouw- en Grondkosten, november 2020

1 Inleiding

De gemeente Amsterdam gebruikt de opstalwaarde van woningen om de grondwaarde bij erfpacht van woningen te bepalen. De grondwaarde is dan het verschil tussen woningwaarde en opstalwaarde. Met de invoering van een overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht is hiervoor een nieuwe normatieve berekening ingevoerd. De onderbouwing ervan is in het duister gebleven. Een WOB-verzoek om deze onderbouwing te openbaren bleef tot nog toe onbeantwoord. De opstalwaardeberekening wordt niet alleen voor de overstapregeling gebruikt: ook bij herziening bij de ingang van een nieuw tijdvak van 50 jaar voor de voortdurende erfpacht hanteert de gemeente deze berekening.

Deze opstalwaarde wordt normatief afgeleid van in hoofdzaak vier woningkenmerken: het woningtype, de woninggrootte, de WOZ-waarde en de wijk of buurt waar de woning ligt. De basis van de opstalwaarde is een vast bedrag per m² woonoppervlak, afhankelijk van woningtype en woninggrootte. Dit bedrag is goed voor 60% tot 90% van de opstalwaarde. Voor de fundering en voor de locatie wordt dit bedrag met enkele procenten verhoogd. Bij woningen met een hogere WOZ-waarde wordt de opstalwaarde verhoogd met een toeslag van 16% van de hogere waarde. Dit geldt voor woningen waarvan de WOZ-waarde per m² hoger ligt dan 2.000 tot 2.500 euro per m².

2 Woningwaarde versus opstalwaarde

Bij het herzien van de erfpacht, meestal na verloop van vastgelegde tijdvakken, wordt opnieuw bepaald wat de waarde is van het bloot eigendom van de grond onder de opstallen. Dit gebeurt om aan de hand van de geactualiseerde waarde opnieuw een erfpachtcanon te bepalen en eventueel een prijs om deze canon vooruit te betalen voor een nader te bepalen periode. Het zijn vooral de grondeigenaren die pleiten voor een berekening waarbij de totale waarde van het vastgoed wordt bepaald, vervolgens de waarde van de opstallen (gebouw, bestratingen, beplantingen) daarvan wordt afgetrokken en dan de grondwaarde resteert, een zogeheten *residuele grondwaardeberekening*. De waarde bloot eigendom zou namelijk te definiëren zijn als het verschil tussen beide waarden. Maar het probleem daarbij is dat de waarde van het vastgoed op een geheel andere wijze wordt bepaald, c.q. afgeleid, als de waarde van de opstallen.

Dit speelt vooral bij woningen. Zowel Staatsbosbeheer, het Rijksvastgoedbedrijf als de gemeente Amsterdam zijn grote spelers die dit pleidooi voeren en daarbij eenzijdig ook de waarderingmethode bepalen. Andere grondeigenaren liften vervolgens graag hierbij mee.

Het probleem met deze residuele berekening komt onder meer aan de orde in de RICS Briefing Paper over taxeren bij erfpacht, waarin wordt gesteld dat de residuele grondwaardeberekening minder geschikt is voor herziening of vernieuwing van erfpacht: *“voor bestaande woningen kent deze methode de nodige beperkingen (zoals ook bij de WOZ-waardering van woningen de gecorrigeerde vervangingswaarde niet wordt toegepast)”*.¹ De genoemde beperkingen worden

¹ RICS, Taxeren bij erfpacht, briefing paper, 2018.

niet nader toegelicht maar hangen samen met het feit dat grond en opstal niet van elkaar te scheiden zijn. Koen de Lange geeft een aantal problemen met het residueel rekenen bij erfpachtherzelingen². Van belang voor de analyse van opstalwaarden noemt hij onder meer:

1. De residuele waarderingsmethode vooral zinvol is om bij nieuwbouwprojecten een grondprijs te bepalen.
2. De methode inherent een stapeling van ficties en correcties in zich draagt, waardoor deze niet inzichtelijk en transparant is en onnavolgbaar complex wordt.
3. Als snel belangrijke kostenposten worden weggelaten of ten onrechte toegevoegd.
4. In de praktijk geen rekening wordt gehouden met het bouw- en ontwikkelrecht van de erfpachter. De bloot eigenaar is niet in staat tot herbouw, die beschikkingsmacht ligt bij de erfpachter. Dat dient in de waardebeoordeling van het bloot eigendom te worden verrekend.

Een splitsing van de vastgoedwaarde in grond en opstal is daarom langs de lijn van de residuele grondwaardeberekening niet zuiver te maken. In de praktijk zien we dat het residueel rekenen vooral in het voordeel van de bloot eigenaar wordt toegepast.

Woningwaarde

Om de actuele waarde van een woning te bepalen wordt gebruik gemaakt van de vele transacties van vergelijkbare woningen, zoals die door het Kadaster worden vastgelegd. NVM-bestanden maken het mogelijk om deze woningprijzen te relateren aan allerlei kenmerken van de woning. Met behulp van deze gegevensbestanden wordt ook jaarlijks de WOZ-waarde van woningen bepaald. De Kadaster- en NVM-bestanden zijn transparant voor degenen die er toegang toe hebben: daar zijn wel kosten aan verbonden. De WOZ-waarde van een woning is vanaf 2014 openbaar³. Hoewel er vragen kunnen worden gesteld bij de wijze waarop de woningwaarde wordt getaxeerd voor de financiering bij aankoop is er een redelijk consensus over de wijze waarop zo'n taxatie dient te gebeuren. Een beroepsvereniging, NRVV, en het NWWI houden toezicht op de toepassing en kennen daarbij klachtenprocedures.

In de praktijk zien we dat de WOZ-waarde en soms een toegespitste taxatie wordt gebruikt om de woningwaarde vast te stellen bij erfpachtherzeling. De WOZ-waarde is handzaam als het veel woningen betreft, bij enkele woningen kan een individuele taxatie beter uit te voeren zijn (en daar zijn dan meer kosten mee gemoeid).

Kenmerkend voor de wijze waarop de woningwaarde wordt bepaald is de empirische grondslag: deze wordt afgeleid van veel verkoopgegevens met bekende kenmerken van vergelijkbare woningen.

Opstalwaarde

Hoe anders is dit als het gaat om de opstalwaarde. Die opstal wordt nooit afzonderlijk verkocht, zodat er geen marktgegevens zijn. Het enige dat men hier kan bedenken is om na te gaan wat het zou kosten om de opstal opnieuw te bouwen. Dat is een normatieve fictie, want het zal niet gebeuren. Bovendien is zijn er weinig toegankelijke bronnen om deze bouwsom te bepalen. Er is een aanzienlijke kans dat hierbij verkeerde bronnen of referenties worden gehanteerd. Er zijn

² Koen de Lange: "Weten erfpacht en bloot eigendom te waarderen", oktober 2020

³ Het jaar 2014 is recent toegevoegd aan het 'WOZwaardeloket'. Daarvoor waren de jaren vanaf 2015 al beschikbaar.

bouwkostenbureaus die hiervoor ramingen kunnen maken, maar dat is voor hen ook geen gangbare activiteit: zij zijn gericht op kostenramingen voor nieuwbouw.

Tekenend is het in dit verband dat Ortec in 2015 voor de Grondwaardecommissie van de gemeente Amsterdam opstalwaarden berekende door te bladeren in het Bouwkostenkompas, een handzaam kengetallenboek voor nieuwbouw in Nederland dat jaarlijks wordt geactualiseerd⁴. Deze kengetallen voor meer dan 60 onderscheiden nieuwbouw woningtypen geven ruwe schattingen voor de bouwkosten exclusief BTW weer. Het door Ortec toegepaste gemiddelde aan bouwkosten anno 2014-2015 bedraagt ruim € 1.100 euro per m² gebruiksoppervlak. In de eerste uitwerking voor een overstapregeling eeuwigdurende erfpacht heeft de gemeente gerekend met ruim € 2.100 per m² (zie bijlage). Dat verschil ontstaat voornamelijk doordat nu wel BTW gerekend is, en door alle bijkomende kosten die worden gemaakt om een woning te bouwen. Het mag duidelijk zijn dat bijna een verdubbeling van de opstalwaarde door andere aannamen een fors effect heeft op de grondwaarde. Dit voorbeeld laat de discrepantie zien tussen de geavanceerde econometrische analyses voor de woningwaarde en de onkunde op het vlak van bouwkosten.

Bij de berekening van een herbouwwaarde voor de opstal wordt ook wel gekeken naar opstalverzekeringen, die deze waarde als grondslag voor de verzekering nemen. We vinden daar de volgende omschrijving: *het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis*.

Bij deze herbouwkosten na een calamiteit is sprake van een andere kostenopbouw dan wanneer woningen nieuw worden gebouwd. Er zal sprake zijn van sloopwerkzaamheden, maar een reeks bijkomende kosten valt weg: er is geen ontwerp en geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig, geen aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit, geen ontwikkelingswinst en risico voor een ontwikkelaar.⁵ Die kosten worden wel gemaakt wanneer een woning nieuw wordt gebouwd.

Er zijn allerlei toerekeningsproblemen wanneer men de opstalwaarde wil afzonderen van het totale vastgoed.

1. De waarde van een enkel appartement in een groter gebouw kan niet los worden gezien van dak en fundering en de berging en de bijbehorende buitenruimten. Maar de wijze waarop en de mate waarin ze worden toegerekend is voor allerlei discussie vatbaar.
2. De hogere waardering van gebouwen uit een bepaalde bouwperiode zal niet alleen aan de ligging van de wijk of buurt liggen, maar ook voortkomen uit de waarde die een kenmerkend gebouw kan hebben. Deze architectonische en culturele waarde hangt sterker aan het gebouw (opstal) dan aan de locatie (grond). Een berekening van kosten om dit gebouw nieuw op te richten gaat meestal voorbij aan deze waarde-elementen.
3. Een woning kan in de loop der tijd allerlei kwaliteitsverhogende toevoegingen hebben gekregen, die zich vertalen in de woningwaarde via verkoopprijzen. De opstalwaarde zal dit ook moeten weerspiegelen, maar dat vergt nauwkeurige berekeningen, geen gemiddelde vierkante meterprijs voor dat woningtype.

⁴ Francke, M. en B. Broekmeulen, "Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond", Ortec, mei 2015

⁵ Een bijzondere kostenpost bij nieuwbouw in Amsterdam is de BTW over de grondprijs. Deze moet de erfpachter direct afrekenen bij het erfpachtcontract. De erfpacht betreft dus de grondprijs exclusief BTW. En deze BTW zou dus als onderdeel van de opstal bij de opstalwaarde moeten worden gerekend.

Ook het omgekeerde is denkbaar: dat de veronderstelde kosten om een woning nieuw te bouwen hoger zijn dan de totale actuele waarde van de woning. In de residuele berekening wordt de grondwaarde dan negatief. Dat zien we in de praktijk echter niet gebeuren: een negatieve erfpachtcanon. Zo'n negatieve uitkomst is feitelijk een bewijs van de onjuistheid van de berekening: de grondwaarde van een woning kan in beginsel niet negatief zijn: de plek waar een woning staat moet enige waarde hebben.

3 Wie berekent de opstalwaarde?

De opstalwaarde is een dus een waarde die heel anders wordt bepaald dan de woningwaarde. Dat roept de vraag op wie in staat is deze te berekenen. Want het is opvallend dat NRVT-taxateurs, die geacht worden de waarde van woningen en andere gebouwen te kunnen bepalen in hun regelgeving worden uitgesloten van het berekenen van de herbouwwaarde. In het Reglement Definities NRVT van 21 juni 2018 staat op pagina 9 vermeld: "*Taxatiediensten voor verzekeringsdoeleinden en herbouwwaarde-taxaties vallen buiten het werkgebied van NRVT*". Een beleidsadviseur van de NRVT antwoordt op een vraag van een advocaat hierover: "*Het vaststellen van een herbouwwaarde is iets heel anders van het taxeren van de marktwaarde. Het is immers een kostencalculatie en vereist een **geheel eigen vakkennis** op het gebied van bouwkunde en bouwkosten, die met een marktwaarde (of een daarvan afgeleid waardebegrip) niets van doen heeft.*" Dit maakt duidelijk dat het lastig wordt om de opstalwaarde te bepalen. Deze geheel eigen vakkennis is namelijk een onontwikkeld terrein.

4 Opstalwaarden en grondquotes in Amsterdam

De definiëring van de opstalwaarde bepaalt ook de uitkomst ervan. Dat deze opstalwaarde echter een duidelijke relatie heeft met de totale waarde van het vastgoed en zo na aftrek daarvan een grondwaarde geeft is niet aantoonbaar. Dit is echter wel de crux van het huidige erfpachtstelsel in Amsterdam. Zowel voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht als ook voor toekomstige herzieningen van de voortdurende erfpacht heeft de gemeente Amsterdam in 2017 een normatieve berekening van de opstalwaarde ingevoerd, die wordt beschreven in een bijlage bij "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017".⁶ De gemeente Amsterdam heeft de berekeningen om deze normatieve bedragen te bepalen in eigen beheer uitgevoerd. De onderbouwing ervan is niet gepubliceerd. De opstalwaarden zijn gebruikt om na middeling over meerdere woningen een "buurtstraatquote" (grondquote) te bepalen.

Per woning of appartement wordt aan de hand van een beperkt aantal kenmerken de opstalwaarde berekend. De belangrijkste elementen hierin zijn:

1. Een basisbedrag per m² woning of appartement, dat afhankelijk is van woningtype en woninggrootte. Bij kleinere woningen is dit basisbedrag hoger.
2. Een kwaliteitstoeslag van 16% van de WOZ-waarde per m² boven een bepaalde drempelwaarde. Bij kleinere woningen is deze toeslag lager, door een hogere drempelwaarde toe te passen.
3. Toeslagen voor fundering en ligging in de stad en voor een tuin bij woningen. Deze toeslagen liggen in de orde van 1% tot 3% van het basisbedrag per m².

⁶ Bijlage "Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen". Ook in de jaren erna, 2018, 2019 en 2020, wordt deze bijlage toegevoegd. Afgezien van enkele correcties zijn de methodiek en bedragen daarbij ongewijzigd: de jaarlijkse aanpassing gebeurt door een algemene index toe te passen.

Als maat voor het aantal m2 geldt hier het gebruiksoppervlak van de woning, ook wel woonoppervlak genoemd.

Voor eengezinswoningen hanteert men 4 woningtypen, voor meergezins zijn het er 8. De definiëring van de meergezins woningtypen is hierbij niet gegeven. Zo is niet duidelijk wat het onderscheid is tussen een portiekwoning en een appartement. Ook is het de vraag wanneer sprake is van 'karakteristiek historische' woningen, die overigens bij eengezinswoningen niet worden onderscheiden.

Bij de eengezinswoningen domineert het type 'rijwoning', omdat de drie andere typen, hoekwoningen, twee-onder-een kap en drive-in woningen, weinig voorkomen. De acht typen meergezinswoningen zijn terug te brengen tot drie prijsniveaus: goedkoop (galerij-, corridor- en studentenflat), duur (historisch karakteristiek, zowel binnenstad als daarbuiten) en een tussencategorie (portiek, beneden-boven en appartement). De prijs voor goedkoop ligt ongeveer 10% lager, voor duur ongeveer 10% hoger dan de tussencategorie bij een woninggrootte van 90m2 (exclusief het effect van de kwaliteitstoeslag).

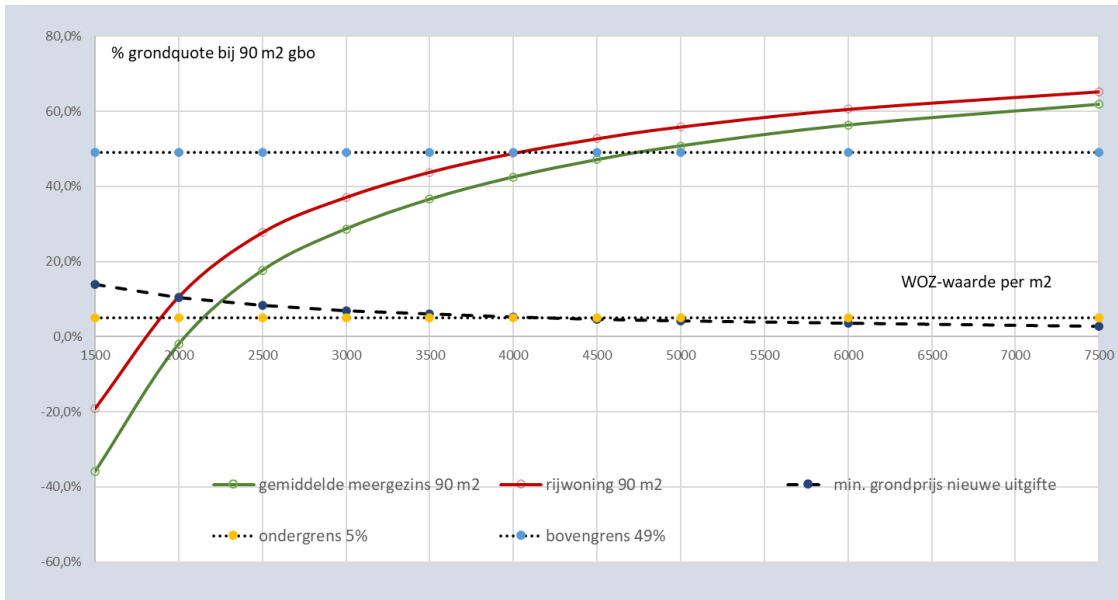
opstalwaarden bij 90m2	locatie			totaal excl. kwaliteit
	basis	fundering	binnen ring	
rijwoning + tuin	1.850	70	15	1.935
appartement				
<i>goedkoop</i>	1.950	55	20	2.025
<i>gemiddeld</i>	2.150	55	20	2.225
<i>duur</i>	2.350	55	20	2.425
bedragen in € per m2				

Bij de rekenmethodiek die de gemeente Amsterdam heeft beschreven ontbreekt een onderbouwing van de gehanteerde bedragen, zowel voor de basisbedragen als de toeslagen. Een kwaliteitstoeslag van 16% van de WOZ-waarde boven een bepaalde drempel impliceert dat 84% dan aan de grond wordt toegerekend.

Doordat de opstalwaardeberekening wordt gerelateerd aan de WOZ-waarde per m2 is ook de grondwaarde en grondquote die uit de opstalwaardeberekening volgt direct gerelateerd aan de WOZ-waarde per m2. In de volgende figuur is weergegeven hoe dit uitpakt voor de grondquote van een woning van 90 m2, voor rijwoningen en voor een gemiddelde meergezinswoning.

In de bandbreedte van WOZ-waarden per m2 van 1.500 euro tot 7.500 euro verloopt de grondquote van sterk negatief naar rond 60%. De gemeente heeft dit verloop echter begrensd door een minimum van 5% en een maximum van 49% te stellen voor de buurtstraatquote. Ook de hoogte van deze grenzen is niet nader onderbouwd. Hierdoor is de opstalwaardeberekening slechts relevant voor de rijwoning tussen 1.900 en 4.000 euro WOZ-waarde per m2 en voor de meergezinswoning tussen 2.100 en 4.500. Opvallend is dat de ondergrens van 5% is het gebied waar deze relevant is, tot zo'n 3.000 euro per m2 WOZ, beduidend onder de minimale grondprijs ligt die de gemeente hanteert bij nieuwe uitgaven in erfpacht (210 euro per m2 in 2017).

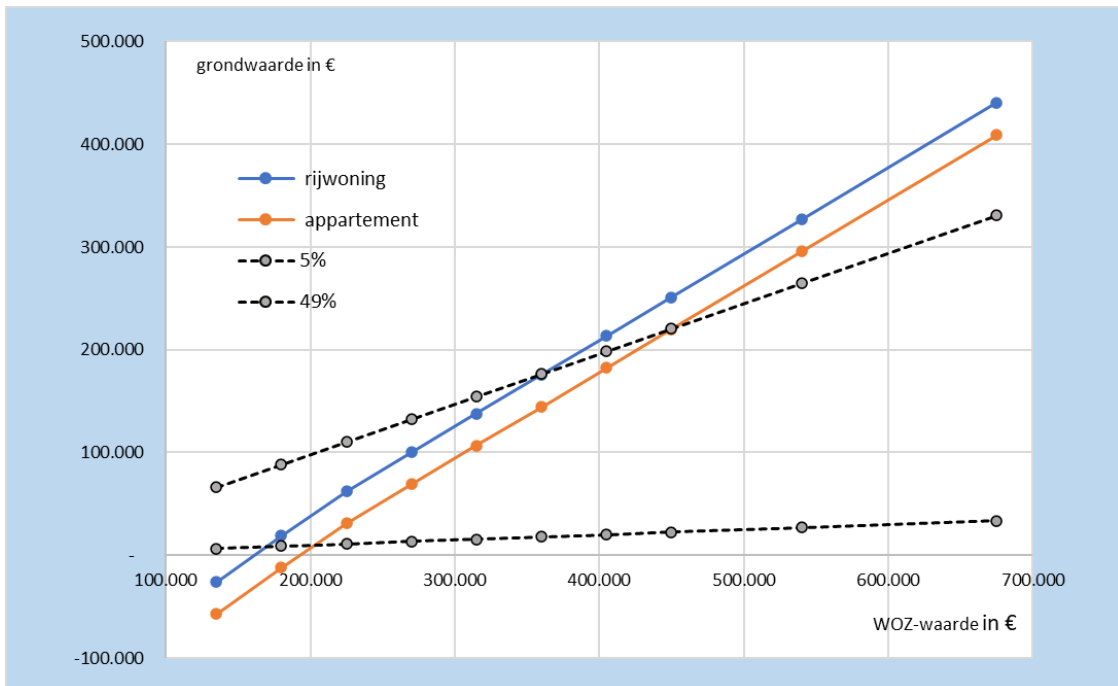
Verloop grondquote bij een woning en appartement van 90 m2 gerelateerd aan WOZ-waarde per m2



In het gebied waar de opstalwaardeberekening wel relevant is, laat deze een scherp stijgend verloop zien. Daarbij is de grondquote voor rijwoningen duidelijk hoger dan voor meergezins. Dat wordt veroorzaakt door een aanzienlijk lager basisbedrag per m2 voor de opstalwaarde.

In onderstaande figuur is het verloop van de grondwaarde weergegeven, berekend vanuit de grondquote in voorgaande figuur, voor een rijwoning en een appartement van 90 m2.

Grondwaarde gerelateerd aan WOZ-waarde bij 90m2 gbo. Een steil oplopend verloop



Voor rijwoningen is de opstalwaardeberekening relevant bij een WOZ-waarde tussen €150.000 en €350.000, voor de appartementen ligt dat gebied tussen €200.000 en €450.000. Dit vanwege de ondergrens van 5% en de bovengrens van 49% van de WOZ-waarde. Het scherp stijgende

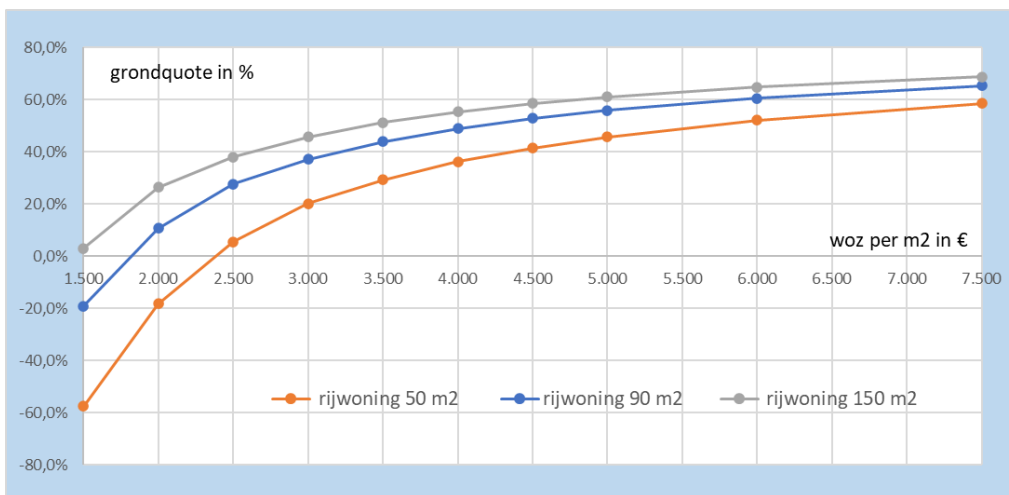
verloop impliceert dat de hogere woningwaarde goeddeels aan de grondwaarde wordt toegerekend. In het gebied rond 200.000 euro gaat de grondwaarde bijna net zoveel omhoog als de WOZ-waarde, daarboven met 84%, tot de grenswaarde van 49% wordt bereikt. Daarna is de grondwaardestijging opeens slechts 49% van de WOZ-waardestijging.

Kleinere woningen: aanzienlijk lagere grondwaarden

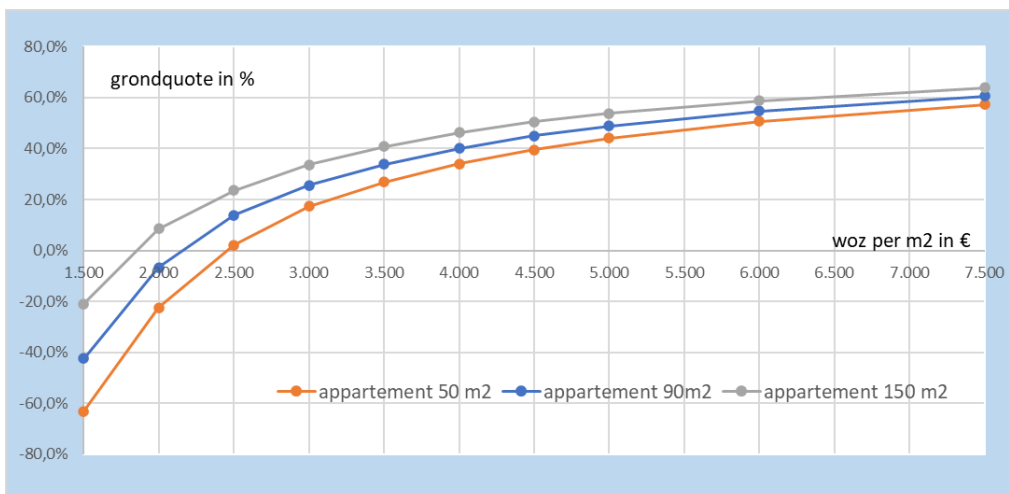
Het basisbedrag per m2 voor de opstalwaarde wordt aanzienlijk hoger wanneer de woning kleiner is. Voor rijwoningen verloopt dit van bijna 3.000 per m2 voor een woning van 30 m2 naar 1.500 per m2 voor een woning van 120 m2. Bij appartementen is die bandbreedte smaller en loopt dit van rond 2.700 euro per m2 bij 30 m2 tot 1.900 euro per m2 bij 120 m2. Onderstaande figuren laat zien welk effect de woninggrootte heeft op de grondquote voor rijwoningen en appartementen van respectievelijk 50, 90 en 150 m2 woonoppervlak.

Het gevolg hiervan is dat de grondquotes en grondwaarden naar woninggrootte beduidend verschillen. Bij een gelijke WOZ-waarde per m2 krijgen kleinere woningen een aanzienlijk lagere grondquote. Dit verschil zou verdedigbaar zijn als deze kleinere woningen ook een structureel hogere WOZ-waarde per m2 hebben, maar daar geeft de gemeente geen inzicht in. Het valt te betwijfelen of dit verschil in de WOZ-waarden zichtbaar is.

Grondquote voor rijwoningen: drie verschillende woninggrootten



Grondquote voor appartementen: drie verschillende woninggrootten



5 Uitkomsten van opstalwaardeberekeningen in Amsterdam

We hebben de opstalwaardeberekeningen van de gemeente Amsterdam hier geanalyseerd naar de opbouw en toepassing en naar uitkomsten in grondquotes.

De opstalwaarde, grondwaarde en grondquote volgen direct uit de woninggrootte en de WOZ-waarde per m². Specifieke kenmerken van de woning spelen slechts een rol voor zover ze tot uiting komen in verkoopprijzen en WOZ-waarde. En dat geldt dan in beperkte mate: naarmate de WOZ-waarde per m² hoger wordt gaat 84% daarvan volgens de gemeente Amsterdam naar de grondwaarde, tot een grenswaarde van 49% van de WOZ-waarde wordt bereikt, daarna is het steeds 49%.

Dat geldt in sterke mate nu ook voor de gestegen waarde van de woningen in de jaren 2014-2020: deze rekent de gemeente Amsterdam zich toe voor 49% tot mogelijk meer dan 80%, afhankelijk van WOZ-waarde per m² in 2014 en de ontwikkeling daarvan sindsdien. Over deze periode is slecht een beperkte indexering van de opstalwaarde van toepassing.

De buurtstraatquoten die de gemeente voor de hele koopwoningvoorraad heeft berekend, afzonderlijk voor woningen en appartementen, lijken op ingewikkelde berekeningen gebaseerd maar weerspiegelen feitelijk goeddeels de woninggrootte in m² en WOZ-waarde per m². Het verloop van deze grondquoten is veel te steil in het WOZ-waardegebied tussen €2.000 en €4.000 per m², waardoor ook veel te snel de begrenzing van 49% wordt bereikt. De achtergrond van deze berekeningen is geheim gebleven. De opbouw van de basisbedragen per m², de toeslagen voor bijzonderheden, het weglaten van allerlei bijzondere omstandigheden maken dat de berekende grondquotes als uitkomst van de opstalberekeningen willekeurig ogen. Het best zichtbaar is dat nog bij de ondergrens van 5%, die ver onder de minimale grondprijs voor sociale huurwoningen ligt. Dit weerspiegelt in een onevenwichtig beeld van buurtstraatquoten over de stad verdeeld: voor 2017 te laag buiten de ring en te hoog daarbinnen, in de jaren daarna over de hele linie te hoog door de sterke stijging van WOZ-waarden.

Wij verwachten dat bij een nadere onderbouwing die we via een WOB-verzoek bij de gemeente Amsterdam hebben gevraagd de hier geconstateerde willekeur niet zal verdwijnen. Deze opstalwaardeberekeningen in de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en als methodiek voor erfpachtherzelingen laten eens te meer zien dat de residuele grondwaardeberekening niet geschikt is voor dit doel.

Bijlage

Uit: Francke, M. en B. Broekmeulen, "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie", Ortec, oktober 2016.

De vergelijking door Ortec van eigen raming voor GWV met de uitwerking door gemeente Amsterdam;

De herbouwkosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau en zijn bepaald per woningtype.⁷ Tabel 1 vergelijkt de gemiddelde herbouwkosten per m² gebruiksooppervlak met die in het rapport van de grondwaardecommissie.

Woningtype	GO	GWC	Afwijking
twee-onder-een kap woning	1698	1278	420
tussen woning	1502	1078	424
drive-in woning	1441	1068	373
hoek woning	1858	1096	762
Galerijflat	1939	1259	680
Appartement	2069	1144	925
Portieflat	2189	1159	1030
Benedenwoning	2136	1082	1054
Bovenwoning	2136	1107	1028
Corridorflat	2105	1161	944
Bejaardenwoning	2134	1113	1020
karakteristiek historische benedenwoning (+ sierelementen) (Wijk A)	2212	1093	1119
karakteristiek historische bovenwoning (+ sierelementen) (Wijk A)	2294	1092	1202
historische benedenwoning (Wijk A)	2343	1073	1270
historische bovenwoning (Wijk A)	2429	1084	1346
Totaal	2110	1126	984

Tabel 1 Gemiddelde Herbouwkosten per m² gebruiksooppervlakte voor verschillende woningtypen.
GO = Grond en Ontwikkeling; GWC = grondwaardecommissie

7. De herbouwkosten zoals deze door GO zijn vastgesteld zijn fors hoger dan die in het rapport van de GWC zijn gebruikt, €984 op €1126, oftewel bijna 90%. Het gevolg is dat de grondquotes van GO lager zullen zijn dan die door GWC zijn gerapporteerd. De belangrijkste oorzaken voor de verschillen zijn:
- GO gaat uit van **herbouwkosten** en de GWC van **bouwkosten**. Het hanteren van herbouwkosten leidt tot hogere kosten in de ordegrootte van 10 tot 30%.
 - GO houdt rekening met bijkomende kosten (onder andere honoraria en heffingen). Deze bijkomende kosten variëren van minimaal 18% tot maximaal 46% voor grondgebonden woningen en minimaal 22% tot maximaal 50% voor meergezinswoningen (als percentage van de bouwkosten).
 - GO houdt in tegenstelling tot GWC rekening met 21% BTW.
Het verdient aanbeveling om deze keuzes nader te motiveren.