

# **Bijkomende Kosten**

**Nieuwbouwwoningen**

**Amsterdam 2008**

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam  
Afdeling Vastgoedadviesing  
Postbus 1104  
1000 BC Amsterdam

Digitaal beschikbaar op de website van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam:  
[www.oga.amsterdam.nl](http://www.oga.amsterdam.nl)

Nadere informatie:

Hans van Veelen, telefoonnummer 020 552 5615

E-mail: [h.vanveelen@oga.amsterdam.nl](mailto:h.vanveelen@oga.amsterdam.nl)

Klaas-Jan Elzinga, telefoonnummer 020 552 6054

E-mail: [k.elzinga@oga.amsterdam.nl](mailto:k.elzinga@oga.amsterdam.nl)

Co Reus, telefoonnummer 020 552 6053

E-mail: [c.reus@oga.amsterdam.nl](mailto:c.reus@oga.amsterdam.nl)

Februari 2008

## INHOUD:

<b>1. BIJKOMENDE KOSTEN .....</b>	<b>5</b>
1.1. TOELICHTING BIJKOMENDE KOSTEN.....	5
1.2. ADVISEURS EN BEGELEIDING .....	5
1.2.1. De Nieuwe Regeling.....	5
1.2.2. Architectenhonorarium .....	6
1.2.3. Constructeurshonorarium.....	7
1.2.4. Adviseurs .....	7
1.2.5. Verschotten .....	7
1.2.6. Toezicht tijdens de bouw c.q. kwaliteitszorg .....	7
1.2.7. Directievoering.....	8
1.2.8. Grondonderzoek / sondering.....	8
1.2.9. Opname belendingen .....	8
1.3. VERKOOPKOSTEN .....	8
1.3.1. Verkoopkosten en advertenties.....	8
1.3.2. Makelaarskosten .....	8
1.3.3. Notariskosten.....	9
1.3.4. Garantie Instituut Woningbouw .....	9
1.4. DIVERSEN .....	9
1.4.1. Leges bouwvergunning .....	9
1.4.2. Aansluitkosten .....	10
1.4.3. Onroerende-zaakbelasting (OZB) .....	12
1.5. FINANCIERINGSKOSTEN.....	12
1.5.1. Renteverlies aanneemsom.....	12
1.5.2. Renteverlies bijkomende kosten .....	13
1.5.3. Renteverlies grondkosten.....	13
1.5.4. Financieringskosten sociale huur.....	14
1.6. ALGEMEEN .....	14
1.6.1. Onvoorzien .....	14
1.6.2. Beheers-/algemene kosten projectontwikkeling.....	14
1.6.3. Winst en risico projectontwikkeling koopwoningen (incl. verkoopsrisico).....	14



## 1. BIJKOMENDE KOSTEN

### 1.1. Toelichting bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die gemaakt worden om een plan te ontwikkelen. De bijkomende kosten zijn o.a. afhankelijk van de financieringssector, de projectgrootte, de hoogte van de V.O.N.-prijs en van de hoogte van de aanneemsom. De in dit hoofdstuk genoemde grenzen van de verschillende financieringssectoren zijn bepaald door het Ontwikkelingsbedrijf.

Voor een snelle indicatie van de hoogte van de bijkomende kosten kan voor de sociale huur een percentage van 17%, voor meergezins koop gemiddeld een percentage van 25% en voor eengezins koop een percentage van 30% van de aanneemsom gehanteerd worden. In de praktijk blijken de bijkomende kosten nogal ver uit elkaar liggen. Zo zijn de kosten voor nutsbedrijven afhankelijk van plaatselijke omstandigheden, heffingen en leges verschillen plaatselijk en zelfs per stadsdeel, rentekosten zijn afhankelijk van rentepercentages en bouwtijd, de honoraria voor architect en constructeur hangen samen met de hoogte van de aanneemsom en de projectgrootte.

Om de bijkomende kosten nauwkeurig vast te stellen is een vast percentage dus niet goed bruikbaar. Juister is het de kosten te berekenen. Hierna zijn de kostenposten aangegeven waaruit de bijkomende kosten zijn opgebouwd. Per post is de berekeningsmethodiek aangegeven.

De vermelde bijkomende kosten zijn **exclusief** BTW.  
De vermelde V.O.N.-prijzen in de tabellen zijn incl. BTW.

### 1.2. Adviseurs en begeleiding

#### 1.2.1. De Nieuwe Regeling

Eind 2000 namen de Organisatie van advies- en ingenieursbureaus (ONRI) en de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) het initiatief om een nieuwe regeling te ontwikkelen voor de relatie tussen opdrachtgever en adviseur. Dit initiatief werd ingegeven door het feit dat partijen actief op het gebied van respectievelijk ontwerp, advies en management steeds vaker vroegtijdig met elkaar aan tafel zitten om te komen tot een geïntegreerd ontwerp. Er was behoefte aan een eenduidige regeling, op basis van de uitgangspunten van de Standaardvoorwaarden Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR 1997) en de Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en adviserend Ingenieursbureau (RVOI 2001). De Nieuwe Regeling (DNR) is op 17 januari 2005 officieel in gebruik genomen en kan vanaf die datum op nieuwe opdrachten van toepassing worden verklaard.

Met de komst van De Nieuwe Regeling is een einde gekomen aan de vertrouwde, maar veel besproken rekenregels voor de bepaling van de architecten- en adviseurshonoraria. De Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) staat het gebruik van dergelijke prijsafspraken in standaardvoorwaarden niet meer toe. Met De Nieuwe Regeling lijken de mogelijkheden voor de adviseurs om te concurreren op prijs te worden verbeterd.

#### **Standaard Taakbeschrijving**

De Nieuwe Regeling bestaat uit de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur. In De Nieuwe Regeling is geen omschrijving van de standaardwerkzaamheden aanwezig. Als hulpmiddel hiervoor is de Standaard Taakbeschrijving ontwikkeld. De Standaard

Taakbeschrijving vormt de onderlegger voor de lijst van werkzaamheden die de opdrachtgevers kan worden aangeboden. De Standaard Taakbeschrijving heeft een dynamisch karakter. Er kunnen nog werkzaamheden aan worden toegevoegd of taken nader worden gespecificeerd. Bij de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) is inmiddels een sjabloon beschikbaar voor de algemene architectenopdracht en een voor de integrale opdracht.

### **Honorariumberekening**

De Nieuwe Regeling bevat geen honorariumtabellen of -formules of voorstellen voor verdeling van het honorarium over de verschillende fasen van de opdracht. De wijze waarop de advieskosten zullen worden berekend of bepaald, zal op basis van een voorstel of een aanbieding van de adviseur dan wel een aanbod van de opdrachtgever moeten worden uitonderhandeld.

Met het vervallen van de honorariumregels zal het voor opdrachtgevers niet eenvoudiger worden om (vooraf) zicht te krijgen op de hoogte van de advieskosten en een verdeling over de fasen. De bepaling van de advieskosten zal dan plaats dienen te vinden op basis van:

- een percentage van de uitvoeringskosten;
- de bestede tijd;
- een tussen partijen overeengekomen vast bedrag.

De opdrachtgever zal uit bovenstaande mogelijkheden een keuze moeten maken. Iedere methode heeft voor- en nadelen. Zo zal bij een goed af te bakenen taakomschrijving doorgaans een vast bedrag worden overeengekomen en bij veel onduidelijkheid op basis van bestede tijd opdracht worden verstrekt. Mogelijk wordt die onduidelijkheid weer als risico bij een der partijen neergelegd en is het daarmee toch weer wenselijk om een vast bedrag of percentage te hanteren. Kortom, zonder enige projectkennis is daarover geen advies te geven. De opdrachtgever zal daarom per project (in overleg met adviseur) nagaan hoe het honorarium wordt vastgesteld.

### **Geschillenbeslechting**

Naast de honorariumbepaling is de wijze van geschillenbeslechting een belangrijke wijziging in de DNR ten opzichte van de SR 1997 en de RVOI 2001. De DNR geeft aan dat in eerste instantie via een mediator getracht moet worden het geschil op te lossen. Indien dat niet gelukt is, dient het geschil bij de Kantonrechter of de Raad van Arbitrage voor de bouw te worden beslecht. De keus tussen rechter of raad is afhankelijk van hetgeen in de overeenkomst tussen opdrachtgever en adviseur is opgenomen. Conform de SR en de RVOI dienden geschillen bij respectievelijk het Arbitrage Instituut voor de bouwkunst of de commissie voor geschillen van de KIVI te worden beslecht.

## **1.2.2. Architectenhonorarium**

Als indicatie voor architectenhonoraria kan onderstaande tabel worden aangehouden. Het percentage wordt berekend over de aanneemsom exclusief peildatumverschuiving tot start bouw en exclusief afkoop risicoregeling tijdens de bouw.

Aantal	woningen	perc. meergezins	perc. eengezins
<10	woningen	6,00%	5,50%
10-20	woningen	5,00%	4,50%
21-30	woningen	4,50%	4,00%
31-50	woningen	4,00%	3,75%
51-70	woningen	3,75%	3,50%

>70	woningen	3,50%	3,25%
-----	----------	-------	-------

De percentages zijn exclusief werkzaamheden voor directievoering, prijs- en contractvorming en begroting.

### 1.2.3. Constructeurshonorarium

Voor het constructeurhonorarium kan onderstaande tabel worden aangehouden:

laagbouw	<= 40	woningen	€ 540,-	per woning
laagbouw	41 t/m 100	woningen	€ 485,-	per woning
laagbouw	> 100	woningen	€ 430,-	per woning
gestapeld	<= 40	woningen	€ 860,-	per woning
gestapeld	41 t/m 100	woningen	€ 755,-	per woning
gestapeld	> 100	woningen	€ 650,-	per woning

toeslag honorarium bij functiemenging € 105,- per woning  
(bijvoorbeeld voor woningen welke boven parkeren/winkels/kantoren gesitueerd zijn).

### 1.2.4. Adviseurs

Voor de overige adviseurs kan van de volgende tarieven worden uitgegaan:

- geluidsadvies gevellawaai per woning  
(alleen waar voorzieningen getroffen worden) € 140,- per woning
- overige adviseurs bij laagbouw € 670,- per woning
- overige adviseurs bij gestapelde bouw € 945,- per woning

In de post overige adviseurs zijn kosten opgenomen voor bouwkostenadviseurs, installatie-en liftadviseurs, bouwfysischadviseurs, milieuadviseurs, juridischadviseurs etc.

### 1.2.5. Verschotten

Voor de post verschotten wordt gerekend met 6% over het totaal van het architectenhonorarium, het constructeurhonorarium en de adviseurskosten.

### 1.2.6. Toezicht tijdens de bouw c.q. kwaliteitszorg

Voor de bepaling van de kosten voor toezicht c.q. kwaliteitszorg is onderstaande tabel van toepassing. Indien de bouwer tevens projectontwikkelaar is, is er in sommige gevallen alleen tijdens de heiwerkzaamheden sprake van toezicht. Indien er alleen toezicht tijdens het heiwerkzaamheden is, dient 10% van de bedragen gehanteerd te worden.

Tabel toezicht Amsterdam

1- 5	woningen	€ 1.980,-
6- 10	woningen	€ 1.670,-
11- 20	woningen	€ 1.415,-
21- 30	woningen	€ 1.210,-
31- 40	woningen	€ 1.110,-

41- 50	woningen	€ 1.060,-
51- 60	woningen	€ 1.030,-
61- 80	woningen	€ 1.000,-
81-100	woningen	€ 970,-
101-120	woningen	€ 935,-
121-150	woningen	€ 905,-
151-180	woningen	€ 875,-
> 180	woningen	€ 845,-

### **1.2.7. Directievoering**

Indien de directievoering niet bij het architectenhonorarium of in de kosten van projectontwikkeling is opgenomen kan de post directievoering separaat opgevoerd worden. Voor de post directievoering kan 10% van het architectenhonorarium (honorarium exclusief werkzaamheden voor directievoering, prijs- en contractvorming en begroting) aangehouden worden.

### **1.2.8. Grondonderzoek / sondering**

Voor bepaling van de kosten van grondonderzoek + sondering wordt zoveel mogelijk de plaatselijk van toepassing zijnde gegevens gehanteerd.

Kosten grondonderzoek + sondering € 735,- per project vermeerderd met € 80,- per woning.

### **1.2.9. Opname belendingen**

Bij het bouwen naast belendingen wordt al naar gelang de staat hiervan de toestand van de belendende percelen meer of minder uitgebreid opgenomen.

Kosten voor opname belendingen maximaal € 1.575,- per belending.

## **1.3. Verkoopkosten**

### **1.3.1. Verkoopkosten en advertenties**

(alleen koopwoningen)

Bij de ontwikkeling van projecten worden verkoopkosten gemaakt. Gedacht moet worden aan de kosten voor advertenties, brochures, voorlichtingsbijeenkomsten etc. Voor de post verkoopkosten en advertenties kan voor koopwoningen een bedrag van € 1.600,- per woning aangehouden worden.

Verhuurkosten beleggerswoningen (/won) € 645,-

### **1.3.2. Makelaarskosten**

Voor makelaarskosten kan voor koopwoningen 1,0% over de V.O.N.-prijs incl. BTW aangehouden worden.

### 1.3.3. Notariskosten

sector	1-49 won (/won)	50-99 won (/won)	>99 won (/won)
A sociale huurwoningen	€ 135,-	€ 135,-	€ 135,-
B koop tot 150.000,-	€ 725,-	€ 675,-	€ 625,-
C 150.000,- 200.000,-	€ 765,-	€ 715,-	€ 665,-
D 200.000,- 250.000,-	€ 810,-	€ 755,-	€ 705,-
E > 250.000,-	€ 850,-	€ 810,-	€ 755,-

Naast bovenstaande bedragen wordt voor de meergezinswoningen €210,- per woning voor de splitsingsakte opgenomen (Splitsingskosten worden niet gemaakt voor huurwoningen). De voorbereidingskosten, zoals het maken van splitsingstekeningen, zijn opgenomen in de beheers- en algemene kosten projectontwikkeling, zie 1.6.2.

### 1.3.4. Garantie Instituut Woningbouw

(alleen koopwoningen)

Ter berekening van de kosten van het Garantie Instituut Woningbouw wordt voor laagbouw woningen en gestapelde woningen tot 13 lagen boven straatpeil 0,39% over de V.O.N.-prijs inclusief grond gehanteerd. Afhankelijk van het aantal afgezette woningen bij het garantie-instituut worden de volgende kortingspercentages gehanteerd:

projecten vanaf 50 woningen	10%
projecten vanaf 75 woningen	20%
projecten vanaf 100 woningen	25%

Naast bovenstaande dient een verzekering voor de dekking van insolventie afgesloten te worden. De verzekeringspremie voor deze dekking bedraagt 0,10% van de V.O.N.-prijs inclusief grond. Wanneer er geen dekking voor insolventie wordt verleend is het verplicht een bankgarantie te stellen. Bij het GIW is een aantal grote concerns collectief aangesloten. Voor collectief aangesloten organisaties gelden meestal lagere tarieven dan hierboven vermeld.

## 1.4. Diversen

### 1.4.1. Leges bouwvergunning

Voor de leges voor een aanvraag om bouwvergunning worden de plaatselijk van toepassing zijnde tarieven gehanteerd. De tarieven zijn gebaseerd op een aanvraag die niet gefaseerd wordt ingediend. Voor een aanvraag welke gefaseerd wordt ingediend kunnen hogere tarieven gelden. Stadsdeel Amsterdam Noord bepaald een deel van het percentage aan de hand van daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden achteraf. Het genoemde percentage voor dit stadsdeel is dan ook globaal. Voor nieuwbouwwoningen die gesubsidieerd werden onder het BWS waren alle sociale huurwoningen vrijgesteld van legesheffing. Momenteel is nog nauwelijks sprake van plannen onder het BWS.

Uit oogpunt van kostenbeheersing worden de stadsdelen gestimuleerd om de leges voor sociale huurwoningen zo beperkt mogelijk te houden.

De exacte legestarieven zijn opgenomen in de legesverordeningen.

Globaal gelden de volgende tarieven per stadsdeel:

Baarsjes			2,350% (tarief 2008)
Binnenstad	<	€ 500.000,-	3,600% (tarief 2008)
-voor het meerdere van € 500.000,- tot		€ 5.000.000,-	2,900%
-voor het meerdere	>	€ 5.000.000,-	2,300%
Bos en Lommer			2,970% (tarief 2008)
Geuzenveld/Slotermeer			2,000% (tarief 2008)
Noord (tarief globaal)			ca. 2,650% (tarief 2008)
Oost/Watergraafsmeer			3,800% (tarief 2008)
Osdorp			2,000% (tarief 2008)
Oud-West			2,400% (tarief 2008)
Oud-Zuid			2,500% (tarief 2008)
Slotervaart	<	€ 5.000.000,-	2,240% (tarief 2008)
„ „ „ „	>	€ 5.000.000,- (% over totaal bedrag)	1,830%
Westerpark,			2,122% (tarief 2008)
Zeeburg	tot	€ 50.000,-	3,550% (tarief 2008)
- voor het meerdere van € 50.000,- tot		€ 500.000,-	2,550%
- voor het meerdere van € 500.000,- tot		€ 5.000.000,-	1,530%
- en voor het meerdere boven		€ 5.000.000,-	0,510%
Zuideramstel			2,640% (tarief 2008)
Zuidoost			2,015% (tarief 2008)
Grootstedelijke projecten, Westpoort tot		€ 5.000.000,-	1,600% (tarief 2008)
-en voor het meerdere hoger dan		€ 5.000.000,-	0,320%

De percentages worden berekend over de aanneemsom inclusief opslagen, exclusief peildatumverschuiving tot start bouw en exclusief afkoop risicoregeling tijdens de bouw.

Voor de leges voor het toekennen van huisnummers en/of perceelsregistratie worden de plaatselijk van toepassing zijnde tarieven gehanteerd. De exacte legestarieven zijn opgenomen in de legesverordeningen. Globaal kan worden uitgegaan van maximaal € 465,- per complex.

#### 1.4.2. Aansluitkosten

Voor de bepaling van aansluitkosten van projecten wordt uitgegaan van de ter plaatse geldende aansluitkosten.

- **STADSV ERWARMING, WARMTE-KRACHTKOPPELING**

Voor stadsverwarming, warmte-krachtkoppeling, en individuele warmtelevering, gelden geen standaard aansluittarieven. Met de opdrachtgever worden per project of locatie afspraken gemaakt. Als richtlijn voor de aansluitkosten tot en met de regel-/warmte-unit kan een bandbreedte tussen circa € 3.000,- en € 4.000,- per woning aangehouden worden.

Hieronder volgt een aantal projecten/locaties waarvoor specifiek afspraken zijn gemaakt:

##### IJburg (tarief 2008)

Voor IJburg zijn voor laagbouw (eengezinswoningen) en gestapelde bouw (meergezinswoningen) aparte aansluitbijdragen vastgesteld. De aansluitkosten voor eengezinswoningen met een comfort warm water klasse 3 zijn € 2.533. De aansluitkosten voor meergezinswoningen met een comfort warm water klasse 3 zijn € 2.835.

### Nieuw-West / Westpoort Warmte (tarief 2008)

De aansluitkosten voor deze locatie met een comfort warm water klasse 3 zijn €3.941 per woning.

### Renovatieproject Bijlmermeer

Voor renovatieprojecten in de Bijlmermeer zijn de aansluitkosten op €0,- gesteld. In dit project komen de kosten van de regel/warmte-units en de noodketels t.b.v. warmtelevering als de centrale te weinig capaciteit biedt, ten laste van de opdrachtgever.

Bij bepaling van de bouwkosten dienen de kosten voor de C.V.-ketel + bijbehorende voorzieningen (elektra-aansluitpunt, luchttoevoer, rookgasafvoer) geminderd te worden. Mogelijk vervalt de gasaansluiting. Dit dient in de bouw en aansluitkosten verwerkt te worden.

- ELEKTRA (tarief 2008)  
(aansluittarief tot een maximum aansluitlengte van 25 m1)  
Elektra aansluiting woonhuis € 563,-  
Elektra aansluiting c.v.z.- meter € 563,-  
Elektra aansluiting lift 3\*25  
t/m 3\*80 ampère € 1.056,-
- GAS (tarief 2008)  
(aansluittarief tot een maximum aansluitlengte van 25 m1)  
Gas aansluiting woonhuis € 643,-
- WATER (tarief 2008, BTW 6%)  
 koper polyetheen  
t/m 22 mm t/m 25 mm € 408,-  
t/m 28 mm t/m 32 mm € 500,-  
t/m 35 mm t/m 40 mm € 765,-  
t/m 54 mm t/m 63 mm € 940,-

Naast bovengenoemde bedragen wordt ten behoeve van het plaatsen van een meetinrichting per wooneenheid een bedrag van €38,- in rekening gebracht. De kosten gelden tot een maximum van 30 m1 per aansluiting. De aansluiting eindigt in de regel ongeveer 1 m over de grens van openbaar en niet-openbaar terrein. Bij gestapelde bouw is veelal sprake van één (zwaardere) aansluiting per woningtravee. Soms worden de woningen op de begane grond gescheiden aangesloten. Ook is het mogelijk dat meerdere woningen/woningtraveeën gebruik maken van één hoofdaansluiting per gebouw (achter hydrofoor).

- RIOLERING (tarief 2008)  
(let op gescheiden systeem = 2 x lengte !!)  
riolering zand/m1 € 37,-  
riolering tegels/voetpad/m1 € 81,-  
riolering rijwegfundering/m1 € 64,-  
riolering klinkerrijweg/m1 € 112,-  
riolering asfalt/m1 € 387,-

Bij deze kosten dient nog een aanvangstarief van gemiddeld €8,- per woning te worden opgeteld.

In Amsterdam is sprake van een gescheiden stelsel (vuilwater + h.w.a.).

Doorgaans verzorgt de loodgieter/installateur de aansluiting van de buitenriolering tot aan de erfgrans (nazien per bestek). De hoofdriolering bevindt zich doorgaans in het hart van de weg. De aansluiting wordt gemaakt op centrale punten in het hoofdriool en is daardoor over het algemeen geen haakse lijn op het hoofdriool (spinaansluiting). Voor de bepaling van de lengte dient derhalve extra lengte t.o.v. de haakse lijn gehanteerd te worden. Met name in uitleggebieden, kan vroegtijdig overleg met de afdeling beheer van de Dienst Waterbeheer en Riolering kostenbesparend werken.

#### RESERVERING KOSTENSTIJGING AANSLUITTARIEVEN

Voor reservering van een kostenstijging van de bovengenoemde aansluittarief kan 2,0% per kalenderjaar berekend worden. De kostenstijging wordt berekend van de peildatum van de tarieven tot 1 maand voor de gemiddelde opleverdatum van het project.

- **SITUATIE NIET BEKEND**

Indien geen gegevens over de aansluitings situatie bekend zijn worden de volgende bedragen gehanteerd.

Totale aansluitkosten (elektra, gas, water, riolering) exclusief stadsverwarming of warmtekrachtkoppeling:

laagbouw	€ 2.540,-
gestapeld	€ 2.100,-

Deze bedragen zijn inclusief een opslag voor de gemiddeld te verwachten kostenstijging tot het moment van aansluiten.

De aansluitkosten ten behoeve van de centrale antenne installatie (CAI) zijn voor rekening van de bewoner. Dit geldt ook voor de kosten van de telefoonaansluiting.

### **1.4.3. Onroerende-zaakbelasting (OZB)**

*(Alleen bij huur)*

Voor het bepalen van de Onroerende-zaakbelasting wordt de waarde van het onroerend goed bepaald. Over de waarde wordt OZB geheven. Tot 1 januari 2006 betrof het hier, voor zowel woningen als niet-woningen, een eigenarendeel en een gebruikersdeel. Voor woningen is per 1 januari 2006 het gebruikersdeel afgeschaft. Per 1 januari 2008 is de OZB voor woningen € 1,45 en voor niet-woningen € 7,22 per € 2.500,- (vrijgesteld van BTW). Voor projecten in aanbouw worden de waarde van de grond en de waarde van het opstal per taxatiedatum (1 januari) in rekening gebracht.

In de meeste gevallen zal de bouw niet volledig voltooid zal zijn op de taxatiedatum. Daarom wordt gerekend met 50% van de V.O.N.-prijs/(stichtingskosten) vermenigvuldigd met € 1,45 voor woningen en € 7,22 voor niet-woningen per € 2.500,- (vrijgesteld van BTW).

De hiervoor geschetste situatie geldt alleen voor de huursector aangezien bij koopwoningen de kosten voor de koper zijn.

## **1.5. Financieringskosten**

### **1.5.1. Renteverlies aanneemsom**

*(alleen huurwoningen)*

De post renteverlies aanneemsom is afhankelijk van de definitieve aanneemsom, de definitieve bedragen van de bijkomende kosten, het rentepercentage en de periode tussen de gemiddelde uitbetalingsdatum en de opleveringsdatum.

Het renteverlies wordt berekend conform het volgende voorbeeld:

- 50 woningen eengezinsbouw
- Opleveringssnelheid 1,5 woning per dag
- Bouwtijd 187,50 werkbare dagen
- Oplevering 1e woning na 125 werkbare dagen
- Rentepercentage 5,0%
- Aanneemsom € 110.000,-
- Aantal werkbare dagen per jaar 185

De gemiddelde betaaldatum ligt theoretisch op de halve bouwtijd + 4 weken (in werkbare dagen: halve bouwtijd + 15 dagen). Het renteverlies wordt geleden over de periode van de gemiddelde betaaldatum tot aan de gemiddelde opleveringsdatum. Veiligheidshalve worden er twee weken aan toegevoegd (in werkbare dagen: 7).

In formule:

$\{((\text{bouwtijd} + \text{oplevering 1e woning}) / 2 - (\text{bouwtijd}/2 + 15)) + 7\} / 185 \times \text{rente} \times \text{aanneemsom}$ .

Vereenvoudigde formule:

$((\text{oplevering 1e woning}) / 2 - 8) / 185 \times \text{rente} \times \text{aanneemsom}$

$((125) / 2 - 8) / 185 \times 5,0\% \times € 110.000,- = € 1.620,-$

Bij koopwoningen wordt het renteverlies bij verkoop doorberekend aan de koper.

### 1.5.2. Renteverlies bijkomende kosten

(koopwoningen genormeerd)

Voor de huurwoningen wordt de berekening van het renteverlies bijkomende kosten uitgevoerd conform het renteverlies over de aanneemsom. Over de rentekosten zelf wordt geen renteverlies berekend. Omdat de bijkomende kosten voor een deel gemaakt worden voordat de woningen verkocht zijn (architect, leges e.d.) wordt ook voor koopwoningen renteverlies over de bijkomende kosten berekend. Hiervoor worden de volgende genormeerde bedragen gehanteerd.

sector

B	koop tot	€ 150.000,-	€ 650,-
C	€ 150.000,-	€ 200.000,-	€ 700,-
D	€ 200.000,-	€ 250.000,-	€ 750,-
E	> € 250.000,-		€ 800,-

### 1.5.3. Renteverlies grondkosten

(alleen huurwoningen)

Berekening renteverlies grondkosten: bedrag grondkosten x gemiddelde bouwtijd in maanden gedeeld door 12. Het rentepercentage op de peildatum is 5,0%

De mogelijkheid bestaat dat door vertraging van het planproces, de grondkosten vooraf aan de start van de bouw betaald zijn. Indien aangetoond kan worden dat de looptijd van het renteverlies afwijkend is van bovengenoemde aannamen kan de werkelijke looptijd gehanteerd worden.

#### 1.5.4. Financieringskosten sociale huur

Voor het verkrijgen van een borging op de lening van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden kosten in rekening gebracht. Deze kosten betreffen de zogenaamde financieringskosten sociale huur.

De volgende tarieven worden gehanteerd:

	tariefgroep 1	tariefgroep 2
looptijd 25 jaar of langer	0,60%	0,40%
collegiale financiering	0,10%	0,10%

Het percentage wordt berekend over de aanneemsom + bijkomende kosten.

De meeste Amsterdamse corporaties zijn ingedeeld in tariefgroep 2.

Er wordt vanuit gegaan dat door het verkrijgen van bovenstaande borging een voordeel op de aan te trekken lening (rentekorting) ontstaat die gelijk is aan de financieringstarieven.

### 1.6. Algemeen

#### 1.6.1. Onvoorzien

Voor onvoorziene uitgaven wordt een percentage van 1% over de aanneemsom (inclusief opslagen en exclusief BTW) gehanteerd.

#### 1.6.2. Beheers-/algemene kosten projectontwikkeling

Voor de beheers- en algemene kosten projectontwikkeling, is de volgende tabel van toepassing. De percentages worden berekend over de V.O.N.-prijs exclusief BTW.

sector	1-49 won	50-99 won	>99 won
sociale huurwoningen	€ 3.800,-	€ 3.800,-	€ 3.800,-
koopwoningen	3,0%	3,0%	3,0%

#### 1.6.3. Winst en risico projectontwikkeling koopwoningen (incl. verkooprisico)

Het berekenen van de kosten winst en risico projectontwikkeling vindt plaats op basis van onderstaande percentages. De percentages worden berekend over de V.O.N.-prijs exclusief BTW.

sector	
eengezins	3,0%
meergezins	3,0%