To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted] | IGG
Sent: Wed 9/28/2022 11:20:06 AM
Subject: RE: rapportage herbouwkosten
Received: Wed 9/28/2022 11:20:11 AM

Beste [redacted]
Ik heb hier intern het e.e.a. afgestemd met betrekking tot de noodzakelijke kwaliteitscontrole's.
Helaas gaat het niet lukken om het definitieve rapport aanstaande vrijdagochtend naar jullie toe te sturen.
Naar verwachting zal dit aanstaande vrijdagmiddag op zijn vroegst en uiterlijk maandag zijn.
Ik hoop dat jullie hier nog rekening mee kunnen houden in de planning.
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

[redacted]

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. [redacted]
e. [redacted]@igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Ga voor de e-mail disclaimer naar: www.igg.nl/emaildisclaimer

Van: [redacted] | IGG
Verzonden: woensdag 28 september 2022 08:20
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: rapportage herbouwkosten
Hallo [redacted]
Bedankt voor de feed back. We gaan er mee aan de slag.
Of ik vrijdag al de definitieve versie kan aanleveren is nog even de vraag. Daarvoor moet het rapport eerst door alle onze interne kwaliteitsprocedures laten lopen. Dat kost normaliter een paar dagen bij een definitief rapport.
Een vrijwel definitief rapport (in concept) zal uiteraard wel lukken.
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

[redacted]

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. [redacted]
e. [redacted]@igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Ga voor de e-mail disclaimer naar: www.igg.nl/emaildisclaimer

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 26 september 2022 17:39
Aan: [redacted]@igg.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: rapportage herbouwkosten

Beste [redacted]
In de bijlage de conceptrapportage met opmerkingen vanuit ons.
De rapportage beschrijft de doorlopen stappen om tot definitieve herbouwkostenramingen te komen, dit zijn in feite 2 fasen.
In de eerste fase is ingezoomd op de kengetallen en de elementen waaruit de herbouwkostenraming is opgebouwd en is een voorstel voor de berekeningsmethode gedaan.
Vervolgens is met dit conceptvoorstel een doorrekening gemaakt waarmee het effect van de conceptstukken inzichtelijk kon worden gemaakt en waarop analyses uitgevoerd konden worden.
Ik denk dat als je in het begin goed omschrijft wat fase 1 is en wat fase 2 is, dan kan daar in het stuk weer na gerefereerd worden.
Fase 1: conceptstukken voorafgaand aan de doorrekening. (of kort: "fase 1")
In deze fase is de nadruk gelegd op het bepalen van de uitgangspunten en de ramingen van M3E en heeft IGG de elementen waaruit de herbouwkosten zijn samengesteld gecontroleerd.
IGG controleert en accordeert in deze fase de opzet, de conceptramingen en -uitkomsten per element (A1, A2 etc.), waarmee doorgang gegeven kan worden aan de doorrekening op basis van de voorgestelde berekeningsmethode.
Fase 2: Analyse en verbetervoorstellen op de conceptstukken.
In deze fase is gekeken naar de doorrekening van de herbouwkostenramingen op het woningbestand van Amsterdam en zijn verbetervoorstellen van M3E op de op de conceptstukken door IGG gecontroleerd en geaccordeerd. De definitieve herbouwkostenramingen en rekenopzet die door IGG zijn gevalideerd (en passen binnen de acceptabele bandbreedte).
Ik denk dat het voor de leesbaarheid handiger is als we de elementen die nadien zijn bijgesteld (hoofdstuk 6) verplaatsen naar de betreffende hoofdstukken. Ik heb een voorzet van gemaakt. Bij sommige onderdelen is niet iets gewijzigd, dus daar hoeft alleen gezegd te worden dat er vanuit de doorrekening en de analyses daarop geen wijzigingen zijn voorgesteld of dat de voorstellen niet geaccordeerd zijn. Voor de hoofdstukken waar wel een aanpassing in fase 2 heeft plaatsgevonden moet er dus nog een stukje tussen. Nu staat er nog dat er eerst is gevalideerd, maar ik denk dat valideren helemaal aan het einde moet plaats vinden per hoofdstuk. Ook kan dan, als hoofdstuk 6 integraal is verwerkt “ter implementatie” eruit.
Ik heb een en ander proberen aan te geven op jouw conceptrapportage, maar ik hoop dat dit e.e.a. verduidelijkt.
Ik mis een aantal punten die verwerkt moeten worden.
Bijstellen kleinste woninggroottes.
Bij de implementatie kwam naar voren dat met name de kleinere woningen in de doorrekening leidde tot onrealistische hoge waarden. Dit had als oorzaak dat kleine woningen doorgaans niet meer zo worden gebouwd, maar komen wel voor, vaak door het opdelen van grotere woningen in het verleden. IGG valideert het voorstel om het kleinste meetpunt voor alle woningtypen de waarden naar beneden bij te stellen door middel van het extrapoleren van de twee daarop volgende meetpunten.
Staffel correctie WOZ-waarden
Bij de implementatie bleek dat de opslag ten gevolge van de afwijking van de WOZ-waarde ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarden, niet passend te zijn en tot te onrealistische uitkomsten leidde. Dit doordat de WOZ-waarden onderling flink kunnen verschillen. Het voorstel van M3E om een staffel te bepalen en verder te corrigeren naar woningtype, woninggrootte en wijk, valideert IGG.
Tot slot heb ik een voorbeeldberekening en een begeleidend schrijven toegevoegd (bijlage voorbeeld berekening).
Ik hoop dat je hiermee uit de voeten kunt. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag,
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur
TAG Team Advisering Grondprijzen
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
amsterdam.nl

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.