[redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V.
Sent: Thur 10/7/2021 9:38:28 AM
Subject: RE: Kwaliteitstoeslag t.g.v. hogere marktwaarde (+vragen)
Received: Thur 10/7/2021 9:40:21 AM
B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam 'Tussenwoning laagbouw' voorbeeldraming 20211007.pdf

Beste [redacted]
Naar aanleiding van ons telefonisch contact en onderstaande mail, ontvang je bijgaand de aangepaste voorbeeldraming.
Jouw opmerking was correct. Er zat een omissie in een van de optellingen. Dit heeft geen invloed op de systematiek van de berekening, echter wel op de uitkomst. Excuses voor het ongemak.
Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management
UW PARTNER IN BIM COSTING
[redacted]
Kostenadviseur
M3E Bouwkosten Management B.V.
T: (085) 744 14 86
M: [redacted]
E: [redacted]

Capelle aan den IJssel
Rivium Quadrant 163
2909 LC Capelle aan den IJssel

Amsterdam
Barbara Strozzilaan 201
1083 HN Amsterdam

Breda
Jan van Polanenkade 26A1
4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 6 oktober 2021 19:27
Aan: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Kwaliteitstoeslag t.g.v. hogere marktwaarde (+vragen)

Beste [redacted]
Excuses voor de late reactie en dank voor jullie analyse.
Morgen hebben we een kort overlegje om nog een aantal vragen van mij door te nemen ook om te bekijken hoe de gegevens digitaal het beste aangeleverd kunnen worden.

[redacted] 5.2

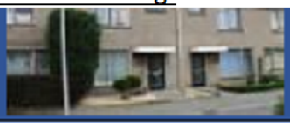
[redacted] 5.2

0417

[redacted]

5.2

Voorbeeld berekening:



Projectnummer : B21.136
Datum : 22 september 2021
Type : Punt 5
Peildatum begroting : 1 januari 2021

Algemeen

Woningtype		Tussenwoning	
Stadsdeel		West (buiten centrum)	
Gebruiksoppervlak (GO)		182	m2
WOZ-waarde gemiddeld	€	6.300	per m2
WOZ-waarde woning gemiddeld	€	1.146.600	totaal
WOZ-waarde onderhavige woning	€	6.812	per m2
WOZ-waarde woning	€	1.239.784	totaal
Verschil WOZ-waarde t.o.v. gem.	€	93.184	totaal

wat zijn de gemiddelde woz-waarden per stadsdeel (en wordt hier onderscheid gemaakt tussen groen stedelijk etc.)

	Onderdeel	(H)heid	(E)heid	€/eenheid	€/Totaal	€/m2GO
	Onderstaande bedragen zijn investeringskosten inclusief btw					
A1	Investeringskosten	182	m2	€ 1.468	€ 267.176	
A2	Aanvullende afwerkingen	182	m2	€ 374	€ 68.068	
A3	Tuin en dakterras (West buiten centrum)	182	m2	€ 95	€ 17.290	
A5.1	Kwaliteitstoeslag stadsdeel (West buiten centrum)	182	m2	€ 67	€ 12.194	
A5.2	Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit (per € 1.000,-- marktwaardestijging)	93	ehd	€ 573	€ 53.394	
	Subtotaal herbouwkosten inclusief btw				**€ 418.122**	
A4	Locatie en bereikbaarheid	8%		€ 418.122	€ 33.450	
	Totaal herbouwkosten inclusief btw				**€ 517.161**	
	Totaal herbouwkosten inclusief btw prijspeil 01-01-2021				**€ 517.161**	**€ 2.842**
	Correctie prijspeil naar 01-01-2019					
c.	Correctie BENG	182	m2	€ -31	€ -5.642	
A4	Locatie en bereikbaarheid	8%		€ -5.642	€ -451	
	Totaal herbouwkosten inclusief btw exclusief BENG				**€ 511.067**	**€ 2.808**
c.	Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel	-3,86%		€ 511.067	€ -19.727	
	Totaal herbouwkosten inclusief btw				**€ 491.340**	**€ 2.700**
	Totaal herbouwkosten inclusief btw prijspeil 01-01-2019				**€ 491.340**	**€ 2.700**

Klopt het dat €573 per €10 voor alle ref. typen en stadsdelen gelijk is?

418.122 + 33.450 = 451.

Gemiddelde WOZ waarden per stadsdeel (per woningreferentie)

Klopt het dat deze gegevens voorhanden moeten zijn? In de voorbeeldberekeningen vond ik een paar waarden, maar niet voor alle referentietypen en niet voor alle stadsdelen.

En wordt hier net als bij de kwaliteitstoeslag A5.1 ook onderscheid gemaakt tussen centrum stedelijk, groen stedelijk, perifeer en buiten centrum?

Onderdeel A5.2 Toeslag onderlinge kwaliteit

[redacted]

5.1.1c,5.1.2f

568660

** dit geldt voor alle referentietypen in alle stadsdelen*

Ik spreek je morgen,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
Verzonden: maandag 27 september 2021 16:45
Aan: 5.1.2e@amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>
Onderwerp: RE: Kwaliteitstoeslag t.g.v. hogere marktwaarde

Beste 5.1.2e

Wij zouden nog terugkomen op het prijsniveau van de door jou gemailde ramingen van MBM. Wij zijn er daarbij diagonaal doorheen gegaan. Wat opvalt is dat de verhouding BVO/GO redelijk bij elkaar ligt, evenals beukmaten, woningdiepten en bouwlagen. Ook het gehanteerde kwaliteitsniveau lijkt overeen te komen.
Het verschil wordt echter veroorzaakt door een veel lager prijsniveau van de eenheidsprijzen, uurloon en bouwkundige opslagen. Dit geldt voor zowel de bouwkundige onderdelen als de installatietechnische onderdelen. Het gehanteerde prijsniveau is niet marktconform en van jaren geleden. Het is niet duidelijk of deze bedragen nog geïndexeerd moeten worden. Bijvoorbeeld vanaf 2016. Dit zou een groot deel verklaren. Het prijspeil staat echter wel op 1 juli 2021.
Het gehanteerde prijsniveau van ramingen M3E (en consensus vanuit IGG) liggen bij deze typen inderdaad een stuk hoger. Zoals bovenstaand aangegeven lijkt het door de gehele begroting voor te komen en zien wij dergelijk prijsniveau al jaren niet meer in de markt voorkomen.
Ik hoop dat bovenstaande verduidelijkt. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management
UW PARTNER IN BIM COSTING
5.1.2e
Kostenadviseur
M3E Bouwkosten Management B.V.
T: (085) 744 14 86
M: 5.1.2e
E: 5.1.2e@m3e.nl

Capelle aan den IJssel
Rivium Quadrant 163

Amsterdam
Barbara Strozzilaan 201

Breda
Jan van Polanenkade 26A1
4811 KM Breda

Van: 5.1.2e@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 10 september 2021 14:53
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl> 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Kwaliteitstoeslag t.g.v. hogere marktwaarde

Beste 5.1.2e

In navolging van het overleg van vanochtend het volgende:

Kwaliteitstoeslag

In de bijlage treffen jullie een excel met daarin een aantal berekeningen opgesteld door MBM om de extra kwaliteit t.g.v. hogere marktwaarde uit te drukken.
Deze benadering werkt als volgt:

- Een hogere marktwaarde t.o.v. een naastgelegen woning komt (zo is de aanname) voor een deel door extra kwaliteit in die woning (daarnaast spelen o.a. locatie ook een rol);
- Dit wordt uitgedrukt in een correctie op de hogere marktwaarde t.o.v. een woning met een meer gangbare marktwaarde;
- In het voorbeeld door MBM is een vergelijking gemaakt tussen een woning van €2.500 en €5.000, het verschil in marktwaarde is dan €2.500,--
- Hierin zijn een aantal posten opgenomen t.g.v. extra kwaliteit in een woning (bijvoorbeeld een erker, mooiere voordeur en gouden kranen);
- Die meerkosten worden gedeeld door het aantal m2's GO
- En tot slot uitgedrukt in een herbouwkostenstijging per m2 GO per €100,- stijging in marktwaarde.

Berekenen we de grondwaarde, dan gebruiken we de WOZ waarde om de marktwaarde uit te drukken en halen hier de herbouwkosten vanaf.
Indertijd heeft MBM ervoor gekozen om dit voor een beperkt aantal referenties een vergelijking te maken van de herbouwkosten voor

een woning met een lagere WOZ-waarde en een hogere WOZ-waarde.
Vervolgens is één bedrag (€16,-- per €100,-- hogere marktwaarde) voor alle referentietypen en meetpunten aangehouden.
Om de werking en het beoogde effect hiervan in beeld te brengen zijn hieronder 2 globale fictieve rekenvoorbeelden voor 3 appartementen van gelijke grootte en afwijkende marktwaarde weergegeven.
Houden we (in het linker voorbeeld) geen rekening met een kwaliteitstoeslag, dan zie je dat de grondwaarde gelijk oploopt met de marktwaarde. Dit zou erg nadelig zijn voor de erfpachter die stelt dat zijn woning veel meer kwaliteit heeft dan het appartement van de buren en dat daardoor ook de hogere WOZ-waarde komt. Zou zijn appartement dan fictief herbouwd worden dan zouden er ook meer kosten gemaakt moeten worden. In het rechter voorbeeld is er wel een correctie toegepast door “extra kwaliteit t.g.v. hogere marktwaarde”. Daarmee zie je dat de hogere marktwaarde gedeeltelijk gecompenseerd wordt en de grondwaarde niet even hard oploopt.

fictief rekenvoorbeeld			
excl. Kwaliteitstoeslag			
woning	1	2	3
type	appartement	appartement	appartement
go	100	100	100
woz/m2	€ 3.500	€ 5.000	€ 6.500
woz/tot	€ 350.000	€ 500.000	€ 650.000
hbk/tot	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
GW	**€ 50.000**	**€ 200.000**	**€ 350.000**

fictief rekenvoorbeeld			
incl. kwaliteitstoeslag			
woning	1	2	3
type		appartement	appartement
go	100	100	100
woz/m2	€ 3.500	€ 5.000	€ 6.500
woz/tot	€ 350.000	€ 500.000	€ 650.000
hbk	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
kwaliteit	€ -	€ 50.000	€ 100.000
hbk/tot	€ 300.000	€ 350.000	€ 400.000
GW	**€ 50.000**	**€ 150.000**	**€ 250.000**

Om deze toeslag te bepalen kan de benadering van MBM gevolgd worden en is deze wat ons betreft uitlegbaar.
Een uitgebreidere onderbouwing van de posten en waarom er uiteindelijk voor is gekozen om voor alle referenties die €16,-- aan te houden hebben we zo snel niet kunnen vinden.
Ik zou verwachten dat de kwaliteitstoeslag verschilt per referentietype. Ook is het denkbaar dat in de huidige markt een vergelijking op basis van hogere marktwaarden realistischer zou zijn.
Vergelijking herbouwkosten MBM – M3E
Ook zoals afgesproken de onderliggende ramingen en uitgangspunten van MBM 5 referentietypen. Voor deze referentietypen zien wij op basis van de laatste stukken grote verschillen in de herbouwkosten (tot wel 50%). Bij de overige referentietypen zien we ook afwijkingen, maar voor een analyse is het wellicht niet nodig om alle referenties te vergelijken. De ramingen van MBM zijn in 2016 opgesteld en vervolgens geïndexeerd naar prijspeil januari 2021 op basis van de index van MBM. Wij zouden graag willen zien waardoor deze verschillen komen en of hier logische verklaringen voor te geven zijn.
Mochten jullie naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben dan hoor ik het graag,
Met vriendelijke groet,

a 5.1.2e
b Adviseur
c TAG Team Advisering Grondprijzen
d Grond en Ontwikkeling
e
f Gemeente Amsterdam
g
h M 5.1.2e
i 5.1.2e @amsterdam.nl
j
k Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
l Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
m 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.

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.