Reactie IGG 31-08-2021 n.a.v. antwoorden M3E d.d. 30-08-2021.

M3E 1-9-2021: Geen opmerkingen

igg bouweconomie. bointon de groot

IGG heeft in dit document opmerkingen geplaatst.

Door: 5.1.2e
Datum: 31-8-2021
Bestand: RE Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam - opm. IGG.pdf

5.1.2e | IGG

Van: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <ema
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 13:16
Aan: 5.1.2e | IGG; 5.1.2e
Veen | IGG; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V.
CC: 5.1.2e 5.1.2e (GO); 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Opvolgingsvlag: Opvolgen
5.1.2e Met vlag

Beste 5.1.2e

Zie onderstaand in rood onze reactie.

Mochten er nog vragen zijn, dan vernemen wij 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
5.1.2e
E: 5.1.2e@m3e.nl

Capelle aan den IJssel
Rivium Quadrant 163
2909 LC 5.1.2e aan den IJssel

Amsterdam
Barbara Strozzilaan 201
1083 HN Amsterdam

Breda
5.1.2e 26A1
4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: 5.1.2e <5.1.2e s@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 18 augustus 2021 12:44
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e | IGG 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>
CC: 5.1.2e (GO) <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Goedemiddag,

Voorafgaand aan het overleg van vanmiddag heb ik een aantal vragen/ opmerkingen.

Het prijspeil dat aangehouden dient te worden is januari 2019. In de bijlage de Amsterdamse-specifieke tabellen, hiermee komen wij uit op een correctie prijsstijging structureel en conjunctureel van 4,6%. Willen jullie dit controleren? Deze hebben wij gecontroleerd en is een verschil van 3,7% veroorzaakt door marktwerking. In de ramingen is de opgave specifiek voor de Amsterdamse markt opgenomen. IGG: akkoord
Wij hebben een abonnement voor de Amsterdamse markt, dit document a.u.b. niet verder verspreiden.

Wij hebben de opgestelde ramingen vergeleken met onze "oude" ramingen. Tussen de meetpunten hebben we lineair geïnterpoleerd en de ramingen hebben we gecorrigeerd naar 1-1-2019. Uit dat vergelijk zijn een aantal verschillen naar voren gekomen.
Bij sommige referenties is er nagenoeg geen afwijking, bij andere referenties (en meetpunten) komen wij grote verschillen tegen (groter dan 40%). Wij zijn nog opzoek naar een verklaring voor deze afwijking, zeker omdat dit vragen oproept. Mogelijk dat de verplaatsing van kwaliteit invloed heeft op het verschil. Voorstel is om na consensus met IGG de 'oude' getallen te bekijken. IGG: antwoord is te volgen.

<u>Interpolatie:</u>
Het lijkt ons een goed uitgangspunt om lineair te meten tussen de meetpunten. Hiermee komen de meetpunten 1-op-1 overeen met de ramingen. Het is mogelijk om dit in 1 formule te vatten of aan de hand van een zoekformule en alle meetpunten. Kunnen jullie beiden aanleveren? Aan de hand van trendlijnen en dergelijke is geprobeerd om aan de hand van een formule tot representatieve uitkomsten te komen. Gezien het verloop van de uitkomsten is dit helaas niet mogelijk en zorgen de formules tot te grote afwijkingen. In de huidige opzet gaan wij uit van lineair tussen de meetpunten, waarbij wij een Excel kunnen aanleveren waarmee het oppervlakte GO ingegeven kan worden en de uitkomst automatisch wordt berekend. IGG: argumenten worden terecht opgevoerd door M3E

<u>Uitgangspunten vs. kwaliteitstoeslag:</u>
In de opdracht staat dat er voor alle woningen met een gelijkwaardige afwerking dient te worden gerekend. In de raming zie ik dat er voor de grotere woningen een andere afwerking is gekozen. Dit lijkt logisch. Ik vraag mij echter af hoe dit zich verhoudt met de kwaliteitstoeslag die naderhand nog wordt gerekend voor hogere WOZ-waarden. Is dit dan niet dubbel? In de opzet is onder A2 rekening gehouden met afwerkingen in de woningen (buiten de standaard). Daarnaast is bij dit onderdeel rekening gehouden met extra kwaliteit van de afwerkingen zoals duurdere vloer-/wandtegels, sanitair en keukens.
Onder A5 is onder andere rekening gehouden met extra kwaliteit van bijvoorbeeld accenten in de gevel, grotere gevelopeningen, andere kwaliteit goten/dakranden etc. Dit is geen dubbeling met A2 omdat het verschillende onderdelen betreft. De toeslag van A5 is bepaald op basis van de locatie (Noord/Zuid/Centrum/West……, alsmede groen stedelijk, buiten centrum en centrum) en is gebaseerd op de verstrekte informatie van WOZ. IGG: akkoord

<u>Prijscorrectie BENG:</u>
Aan de hand van het referentietype "Tussenwoning" kunnen wij zien dat er een prijscorrectie wordt gehanteerd voor BENG. Al met al lijkt dit uit te komen op 1 à 2% van de totale investeringskosten (afhankelijk van het meetpunt).
Bijgevoegd een notitie van de BDB, die eerder is gebruikt als handvat om het effect op de kosten te bepalen in de overgang naar gasloos (EPC 0,4) en nu naar BENG. Ons uitgangspunt zijn ramingen uit 2014 die jaarlijks zijn geïndexeerd en op basis van de notitie van BDB een correctie voor BENG+gasloos is aangehouden van 13,75% voor EGW en 15,25% voor MGW. Wij vragen ons af hoe dit verschil is te verklaren? In de memo wordt uitgegaan van een stap van gasaansluiting naar gasloos. Daarnaast is een extra toeslag opgenomen van gasaansluiting naar gasloos met BENG. Onderstaand enkele opmerkingen:

- Het percentage conform de memo (13,75% en 15,25%) is hoog omdat de kosten destijds hoog waren als gevolg van het opnemen van een warmtepomp in plaats van een cv ketel. In de huidige opzet wordt niet meer vergeleken met een situatie zonder warmtepomp, waardoor het merendeel van de kosten vervalt;
- Diverse onderdelen die in de memo als extra kosten zijn opgenomen zitten tegenwoordig standaard in de basis;
- In de memo is uitgegaan van het toevoegen van een bodemwarmtepomp om tot BENG te komen. De kwaliteit van de woningen op basis van bouwbesluit (EPC 0,4) is tegenwoordig dermate hoog dat om tot BENG te komen het bijplaatsen van PV-panelen meestal voldoende is (en meest toegepast). Het toepassen van een bodemwarmtepomp (ongeveer € 5.000,-- toeslag aan directe kosten) is nodig om richting nul-op-de-meter te gaan en hier te zwaar.

- Wij gaan er vanuit dat om tot BENG te komen er minimaal twee pv-panelen bijgeplaatst worden en afhankelijk van de grootte van de woning kan dit oploppen. IGG: argumenten worden terecht opgevoerd door M3E

Willen wij een goed vergelijk kunnen maken dan hebben de ramingen inclusief en exclusief de BENG correctie nodig. Vooralsnog lijkt het erop (op basis van de tussenwoning en de prijscorrectie van 1 à 2%) dat de herbouwkosten a.d.h.v. de nieuwe ramingen zonder BENG prijspeil 2019 sterk afwijken van de oude ramingen.

Wellicht goed om bovenstaande vanmiddag even te bespreken,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Adviseur
TAG Team Advisering Grondprijzen
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @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.