Van: [redacted]
Aan:
Onderwerp: planuitwerking en marktwerking
Datum: maandag 19 oktober 2015 14:34:43

Goedemiddag [redacted],

Zoals eerder vandaag telefonisch besproken een tweetal zaken t.a.v. prijsniveau van de referenties:

5% nadere planuitwerking
In de prijsstelling van de nieuwbouwreferenties is bovenop de berekende netto directe kosten een toeslag van 5% aan nadere planuitwerking opgenomen.
Dit, omdat de basis-prijsstelling is gebaseerd op een volledig gesloten bouwblok, zonder hoogte- en diepte sprongen of anderszins variatie in bouwvolume of, bij m.n. eengezinswoningen, relatief 'lange' bouwblokken.
In een reguliere budgettering, waarbij we rekening houden met eventuele (bekende) bijzonderheden in het bouwvolume en bouwblokken inschatten op werkelijk lengte, zouden wij in een budgettaire fase met de gebruikte ramingsmethodiek t.a.v. de nadere planuitwerking 2% aanhouden.
De extra opgenomen 3 procentpunten vormen dan ook een extra reservering voor eventuele variatie t.o.v. het efficiënte referentie-blok.

Daar bovenop komt: Als we het niet alleen over een gesloten bouwblok hebben, zonder bijzonderheden, maar eveneens over een constant skelet, repeterende gevelfragmenten en continuïteit in de woningplattegronden, treedt er ook binnen de netto direct kosten een verlaging van kosten op. Deze invloed op prijzen en normen resulteert in ca. 2% lagere kosten.

Een deel van de bestaande bouw in Amsterdam betreft echter lange, vlakke bouwblokken met weinig kopgevels. Daarnaast zijn in de aangegeven indeling kopwoningen en tussenwoningen apart genoemd, terwijl voor de nieuwbouw referenties met een gemiddelde gewerkt wordt.
Voor dit soort woningen zou deze extra reservering dus niet nodig zijn, en wellicht kan voor de strikt seriematige bouw ook binnen het netto direct nog gerekend worden met de genoemde 2% lagere kosten. Per saldo derhalve een marge tot ca. -5%.

Marktwerking
Bij het bepalen van het prijsniveau van nieuwbouw referenties is eventuele marktwerking steeds buiten beschouwing gelaten.
Ten opzichte van het gehanteerde prijsniveau mag op dit moment bij besteding in concurrentie een minimaal bestedingsresultaat verwacht worden dat 9% tot 10% lager ligt.
Bij één op één bestedingen ligt dit percentage op ca. -6,25%.

De mate waarin binnen een residuele grondwaarde berekening markt- en/of prijswijzigingen worden meegerekend, wordt voor nieuwbouw altijd afgewogen t.o.v. het prijsniveau van de inschatting van de opbrengsten. Zolang deze maar met elkaar in evenwicht zijn.
De WOZ-waarde - hoewel 'met terugwerkende kracht bepaald' - volgt sterk de tendens op de markt van bestaande woningbouw. Daar voor deze gegevens de markt dus wel meegewogen wordt, is het mogelijk realistischer deze af te zetten tegen naar het marktniveau gecorrigeerde bouwkosten.

Mocht je nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Moerkerken Broekzitter Mélis Systems BV
Frankemaheerd 2, unit 2.57
1102 AN Amsterdam Zuidoost
tel: +31 (0)20 - 418 51 77
mob: +31 (0)6 - [redacted]
fax: +31 (0)20 - 418 61 75
email: info@mbm-systems.nl

www: www.mbm-systems.nl