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

igg bouweconomie. bointon de groot

IGG heeft in dit document opmerkingen geplaatst.

Door: 5.1.2e
Datum: 31-8-2021
Bestand: RE B21 136 Gemeente Amsterdam (overige doelstellingen) - antw IGG.pdf

5.1.2e | IGG

Van: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <e
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 14:23
Aan: 5.1.2e | IGG; 5.1.2e | B.V.
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e 5.1.2e | IGG; 5.1.2e | IGG
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (overige doelstellingen)

Beste Ben,

Onderstaand in rood onze reactie.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

M3E Bouwkosten Management B.V.
T: 5.1.2e
M:
E: 5.1.2e @m3e.nl

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: 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>
Verzonden: maandag 2 augustus 2021 16:51
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; 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (overige doelstellingen)

Beste Heren,

Aangezien jullie op vakantie zijn hebben wij ons wekelijkse proces overleg gebruikt om de ontvangen stukken globaal te bekijken.
Voordat wij verder gaan met de review willen wij jullie vooruit al een aantal aandachtspunten niet onthouden:

A.1 bouwkosten casco + basisvoorzieningen

565951

- Onze opmerkingen op de 144 varianten dienen nog verwerkt te worden om de basis bouwkosten definitief vast te stellen
Verwerkt.

IGG: gecontroleerd en akkoord

A.2 aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerkingen
- om hiervan een gedegen beoordeling te kunnen doen hebben wij de onderliggende berekeningen nodig met aantallen en eenheidsprijzen nodig. De uitvraag vraagt om oplevering op niveau 3. M3E levert extra niveau 4 op en zal geen overzicht opstellen en gegevens op niveau 5 aanleveren. De aangehouden materialisatie en/of toeslagen zijn beschreven.

IGG: onderbouwing op niveau 4 van alleen de aanvullende afwerkingen is nodig om controle te kunnen uitvoeren.

- bij voorkeur in een gecombineerd totaaloverzicht van alle woningtypen en meetpunten in excel

A.3 Tuin/dakterras
- om hiervan een gedegen beoordeling te kunnen doen hebben wij ten minste de uitgangspunten.
  - minimaal type buitenruimte, m^2 buitenruimte, m^1 erfafscheiding
- bij voorkeur in een gecombineerd totaaloverzicht van alle woningtypen en meetpunten in excel
Toelichting is aangeleverd

IGG: zie opmerkingen in document, op een aantal punten is nog toelichting nodig.

A.4 locatie
- om hiervan een gedegen beoordeling te kunnen doen zijn wij op zoek naar de onderbouwing/uitgangspunten van de opbouw van de gehanteerde opslagpercentages.
Beoordeling kan op basis van verstrekte informatie

IGG: beoordeling is (deels) mogelijk. Zie opmerkingen in email IGG 31-08-2021

A.5 Kwaliteitstoeslag
- Deze is nog niet ontvangen en derhalve nog niet te controleren
Is opgeleverd.

IGG: m^2 prijzen zijn ontvangen. beoordeling is nog niet mogelijk. Zie opmerkingen in email IGG 31-08-2021

A.6 Aanhorigheden
- deze is met de huidige informatie slechts heel globaal te controleren/ benchmarken
- om de review van betere kwaliteit aan te leveren is er minimaal nodig:
- begroting op minimaal niveau 3 (nivo 4 zou geeft nog betrouwbaarder resultaat)
- uitgangspunten per type
Toelichting is aangeleverd

IGG: beoordeling is (deels) mogelijk. Zie opmerkingen in email IGG 31-08-2021

A... Toeslag BENG
- Onderbouwing van het berekende bedrag (kostenraming nivo 3/4)
- Uitgangspunten van het berekende bedrag
Zie reactie M3E op e-mail 5.1.2e (reactie 30-8-2021)

IGG: onderbouwing in genoemde email is wat IGG betreft akkoord.

Volgens de planning hadden deze onderdelen 26-07 aangeleverd moeten zijn. Dit is iets verlaat waardoor de review dus ook wat langer op zich laat wachten.

5.1.2e
- ontvangen stuk is een duidelijke eerste opzet, maar zeker nog geen concreet voorstel.
- ons inziens dienen voor een goede bepaling hiervan nog een paar stappen genomen te worden:
  1. Definitief vaststellen bouw-/investeringkosten van alle 16 woningtypen met 9 meetpunten
  2. Meetpunten uitzetten in een tabel /grafiel
  3. Trendlijn bepalen
  4. Formule bepalen

Doel/gebruik van het eindproduct is belangrijk om in ogenschouw te houden
Een complete review kunnen wij op dit punt dus nog niet uitvoeren.
Interpolatie aangeleverd voor alle woningtypen o.b.v. aangepaste uitkomsten A1.
Trendlijn past niet bij de uitkomst en geeft te grote afwijkingen
Conform voorstel gemeente vind de benadering bouwkosten plaats o.b.v. lineair tussen de meetpunten

C. Indexatie

IGG: onderbouwing kan IGG volgen.

- 30-07 Besproken is dat Gemeente Amsterdam BDB indexcijfers aanlevert die speciaal geënt zijn op Regio Amsterdam. 3ME
- Een review hierop kunnen wij dus nog niet uitvoeren.
Gegevens van de gemeente zijn gecontroleerd en verwerkt.

IGG: Indexatie van 01-01-2021 naar 01-01-2019 wordt 4,09% gerekend in de kostenramingen. Op basis van de door Gemeente Amsterdam aangeleverde BDB gegevens voor regio Amsterdam (conjuncturele prijsontwikkeling) in combinatie met de landelijke structurele prijsontwikkeling nieuwbouw woningbouw, (opgehaald van BDB website) komen wij met behulp van het BDB indexcijfer model op een lager percentage. Graag ontvangen wij de onderbouwing van de opgenomen 4,09% aan indexatie.

18 augustus staat het volgend overleg gepland. Echter kan vo
opgepakt.

Vertrouwende jullie allen voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. 5.1.2e
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e @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: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 11:02
Aan: 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e @amsterdam.nl
Onderwerp: B21.136 Gemeente Amsterdam (overige doelstellingen)

Beste 5.1.2e,

Bijgaand ontvang je de volgende informatie:

- Herbouwkostenramingen doelstelling A (deze heb je afgelopen maandag reeds ontvangen en er zijn geen wijzigingen doorgevoerd);
- Doelstelling A2 'Aanvullende wand-, vloer- en plafondafwerking (deze zit in de pdf van de ramingen woningtypen);
- Doelstelling A3: Tuin/dakterras (EGW) (deze zit in de pdf van de ramingen van de betreffende woningtypen)
- Doelstelling A4: Locatie/bereikbaarheid (deze zit in de pdf van de ramingen woningtypen);
- Doelstelling B: advisering interpolatie (zie Excel bestand)
- Doelstelling C: kostenindexatiemethode (deze staat onderaan de raming van de investeringskosten in de pdf van de ramingen woningtypen);

Nog te ontvangen

- Doelstelling A5: Kwaliteitstoeslag o.b.v. WOZ volgt nog. Input hebben wij nog niet van gemeente Amsterdam ontvangen.
- Doelstelling A6: Aanhorigheden (deze hoop ik vanmiddag nog aan te leveren)

Toelichting A2 aanvullende wand-, vloer- en plafondafwerking
De meerkosten van de afwerkingen zijn in de apart overzicht opgenomen. Deze is te vinden in de pdf van de ramingen. Per meetpunt is aangegeven van welke afwerking is uitgegaan. Bij de grotere woningen is de eenheidsprijs van de afwerkingen ook hoger. De kosten zijn weergegeven per m2go.

Toelichting A3 Tuin/dakterras
Om de kosten inzichtelijk te maken voor de tuinen/dakterrassen hebben wij per locatie (zie overzicht) onderzoek gedaan naar de grootte van de dakterrassen en tuinen. Op basis van een steekproef is een gemiddeld oppervlakte per woning bepaald. Daarbij is gekeken naar de verhouding van de afwerkingen en kwaliteit. In het centrum vind je bijvoorbeeld meer dakterrassen en kleinere tuinen. Daarentegen zijn de tuinen nagenoeg geheel voorzien van verharding en de terrassen eerder van een lichte houten afwerking dan tegels zoals bij groen stedelijk meer gebruikelijk is. In de prijsvorming is onder rekening gehouden met afwerkingen zoals groenvoorziening, verhardingen en hekwerken t.b.v. dakterrassen. De kosten zijn gedeeld door m2go van de woning om tot een prijs per m2go te komen.

Toelichting A4 locatie / bereikbaarheid
Zoals eerder aangegeven is in de basis uitgegaan van 'bouwen in het weiland'. Dit betreft in feite 'Perifeer'. Om te komen tot de overige locaties zijn toeslagen opgenomen. In dit overzicht van de procentuele toeslagen bij de betreffende onderdelen zoals ABK, W&R, Sloopkosten en onvoorzien. In het overzicht zijn de kosten per locatie per m2go en als procentuele stijging weergegeven.

In afwijking op de uitvraag van de gemeente zijn wij in de basis uitgegaan van 'Perifeer' met opslagen voor de duurdere locaties. Indien gewenst passen wij dit aan naar 'Groen stedelijk' als basis. Graag vernemen wij van de gemeente hoe zij hierin staan. Deze wijziging is nu (nog) niet doorgevoerd omdat daarmee de getallen van alle ramingen anders worden en daarmee ook jouw controle bemoeilijkt.

Toelichting B interpolatie deelramingen
Om de kosten per m2go te interpoleren tussen de verschillende meetpunten zijn diverse opties mogelijk. De meest eenvoudige is een liniaire benadering tussen de meetpunten. Gezien de 'kromme' lijn tussen de meetpunten zal deze benadering iets meer afwijken dan rekening te houden met een exponentiele benadering.

Doordat woningen groter worden en met name de vaste kosten van de installaties door een groter oppervlakte gedeeld worden, daalt de prijs per m2go. Doordat ook de kwaliteit van de woningen een rol gaat spelen vlakt deze af en kan eventueel voor een (tijdelijke) stijging in de kosten zorgen. Het is niet mogelijk om de uitkomsten van de diverse meetpunten in één formule te verwerken. Er kan gekozen worden om uit te gaan van een trendlijn. Dit kan echter zorgen voor redelijke afwijkingen ten opzichte van de meetpunten.

Ons voorstel is om een rekenend Excel bestand aan te leveren met daarin per woningtype de kosten per m2go en de mogelijkheid om elk oppervlakte tussen minimum en maximum in te vullen, waarbij door middel van een formule de kosten per m2go worden bepaald. Uitganspunt hierbij is dat tussen de diverse meetpunten een exponentiele daling of toename van toepassing is. In de bijlage is een voorbeeld weergegeven. Dit is tussen meetpunten de meest nauwkeurige benadering.

Het voorbeeld betreft de Drive-in woningen. In regel 55 van het Excel model kan je de waarde tussen de meetpunten invullen, waarbij in regel 57 tm 59 de kosten worden weergegeven. De gehanteerde formule vind je in deze regels.

Toelichting C kostenindexatie
Het prijspeil van de ramingen is 1 januari 2021. De vraag is om de kosten te corrigeren naar prijspeil 1 januari 2019. Hierbij spelen prijsstijgingen/dalingen een rol en de invoering van BENG. In de basis is uitgegaan van BENG. Om te komen tot prijspeil 1 januari 2019 zijn de kosten van BENG apart inzichtelijk gemaakt en gecorrigeerd. Voor het corrigeren van de prijsstijgingen/dalingen zijn meerdere indexen voorhanden. Wij zijn vanwege de bekendheid, draagvlak en acceptatie uitgegaan van de bdb-index. Daarbij zijn we uitgegaan van indexering op basis van structurelen en conjuncturele prijsontwikkelingen. De meer-/minderkosten zijn per m2go weergegeven evenals het gecorrigeerde bedrag per m2go.

In de bijlage vind je tevens de indexen conform bdb.

Wij hopen dat bovenstaande toelichting voldoende is. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan horen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Kostenadviseur

M3E Bouwkosten Management B.V.
T: (
M: 5.1.2e
E: 5.1.2e@m3e.nl

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