0380

To: 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]
Cc: 5.1.2e (GO)[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V.[5.1.2e@m3e.nl]
From: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V.
Sent: Wed 9/22/2021 5:27:25 PM
Subject: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917
Received: Wed 9/22/2021 5:27:30 PM

Beste 5.1.2e
Zie onderstaand onze reactie in rood.
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

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

Amsterdam
Barbara Strozzilaan 201
1083 HN Amsterdam

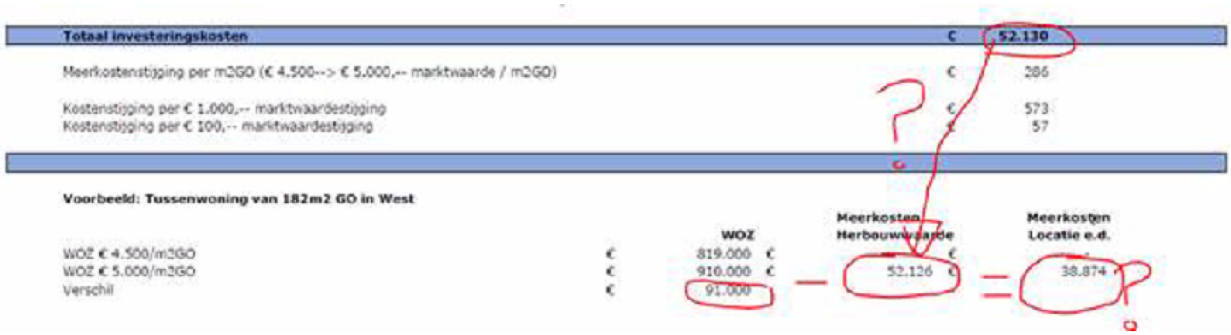
Breda
Jan van Polanenkade 26A1
4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
Verzonden: woensdag 22 september 2021 14:52
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>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917

Dag 5.1.2e
Dank voor de rekenvoorbeelden van de kwaliteitstoeslag.
Ter verduidelijking heb ik nog een aantal vragen:

- Klopt onderstaande veronderstelling voor het rekenvoorbeeld van een tussenwoning in West met 182m² GO en een positieve afwijking van de gemiddelde WOZ-waarde van dit woningtype in deze wijk? Ja
- Zijn er meerdere rekenvoorbeelden gemaakt waar ongeveer dezelfde uitkomsten uit kwamen (€57,-/100m² GO)? Ja, zie ok mail met definitieve stukken



- Kan er voor de herleidbaarheid ook een fictief rekenvoorbeeld worden gemaakt van deze woning met dezelfde parameters (pla 565089 WOZ-waarde) zodat de omcirkelde bedragen te herleiden zijn? Verschil in bedrag is een afronding geweest en aangepast. Zie definitieve stukken.
- 1. Hoe is de berekening kwaliteit ivm locatie opgebouwd/bepaald?

- Wat is daarbij de link met de berekende meerkosten locatie e.d. in het bovenstaande plaatje (€38.874)? De stijging van de WOZ waarde bestaat voor een deel uit extra kwaliteit (waardoor hoger herbouwkosten) en een stijging als gevolg van locatie locatie c.q. marktwerking. Volgens bovenstaande berekening wordt, van de totale extra WOZ-waarde van € 91.000,--, € 52.000,-- veroorzaakt door hogere herbouwkosten en ongeveer € 39.000,-- door locatie of marktwerking. Marktwerking kan bijvoorbeeld een gevolg zijn van de extra investering waardoor de woning aantrekkelijker wordt en meer waard is geworden dan de extra herbouwkosten.

- 2. Klopt deze veronderstelling?: €121.346 / (7.462-5.462 =2047) / 104m2 x 100= 57,-/100m² GO Ja
- Er is geen rekenvoorbeeld waarbij de WOZ-waarde lager is dan het gemiddelde. Kan deze nog worden aangeleverd? Lagere WOZ zijn niet relevant, omdat er geen afslagen worden verrekend.

Fictief rekenvoorbeeld twee dezelfde woningen

	MBM		M3E	
Type	Benedenwoning		Benedenwoning	
GO in m2	104		104	
Stadsdeel	West		West	
Buurt	Vondelparkbuurt Midden		Vondelparkbuurt Midder	
Gemiddelde WOZ/m2	€	2.500	€	5.415
WOZ woning/m2	€	7.462	€	7.462
WOZ woning	€	776.048	€	776.048
Herbouwkosten incl. btw	€	253.344	€	253.344
Kwaliteit ivm locatie	€	-	€	11.544
Kwaliteit ivm WOZ	€	82.568	€	121.346
Herbouwkosten totaal	€	335.912	€	386.234
Grondwaarde	€	440.136	€	389.814

We spreken elkaar straks.
Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
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: woensdag 22 september 2021 8:23
Aan: 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>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917 565089

Beste 5.1.2e
Bijgaand de besproken rekenvoorbeelden voor A5 kwaliteitstoeslag.
Met vriendelijke groet,

0380

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 | **Amsterdam** | **Breda**
Rivium Quadrant 163 | Barbara Strozzilaan 201 | Jan van Polanenkade 26A1
2909 | 1083 | 4811 KM Breda

Van: 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
Verzonden: dinsdag 21 september 2021 12:25
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>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917

Hallo 5.1.2e
Bedankt voor de stukken.
Hieronder onze opmerkingen/tips:

A.1 basis ∂ geen opmerkingen
A.2 afwerkingen ∂ geen opmerkingen
A.3 buitenruimte ∂
- Deze berekening ontbreekt in de raming van een aantal woningtypen
- Tip: Uitgangspunten zijn afgestemd, maar worden niet genoemd in de kostenraming. Mogelijk kan dit nog worden toegevoegd.

A.4 locatie ∂ geen opmerkingen
A.5 ∂ De berekening van de kwaliteitstoeslag is afgelopen donderdag besproken tussen ons (M3E en IGG):
- De voorgestelde reken-methode kunnen wij onderschrijven
- Graag ontvangen wij nog de onderliggende berekening in excel zodat we dit in alle rust nog even kunnen nalopen.
    - De onderbouwing van de kostenstijging (€47,- (excl. btw) per €100,- aan WOZ-waarde tov van de gemiddelde WOZ-waarde van dat woningtype in het betreffende stadsdeel) zouden we graag ook nog even ontvangen zodat we dit in alle rust nog even kunnen nalopen.
        - De in het gesprek gegeven tip daarbij was: het uitrekenen van meerdere woningtypen, meetpunten, WOZ-waarde zorgt voor (nog) een stevigere onderbouwing van het in de raming opgenomen

A.6 aanhorigheden ∂
- Inhoudelijk geen opmerkingen
- Tip: in de deelramingen zijn de directe bouwkosten gerekend. Op het totaalblad worden de totale bouwkosten en investeringskosten gepresenteerd. De raming is gemakkelijker te lezen/volgen wanneer ook de stap naar totale bouwkosten en indirecte kosten wordt weergegeven in de deelramingen of de directe bouwkosten en bouwkosten ook worden benoemd in het totaalblad.

B. interpolatie ∂
- Inhoudelijk geen opmerkingen
- De raming is gemakkelijker te lezen/volgen wanneer wordt aangegeven welke onderdelen (A.1 t/m A.6) er in dit bedrag zijn opgenomen. nu komt dit bedrag nergens anders (zie onderstaande afbeelding ter verduidelijking):



C. BENG ∂

565089

- Is opgenomen in voorbeeldberekening, inhoudelijk geen opmerkingen.

- Tip: Uitgangspunten zijn afgestemd, maar worden niet genoemd in de kostenraming. Mogelijk kan dit nog worden toegevoegd.

C. indexatie ♌

- Is opgenomen in voorbeeldberekening als post over alle deelramingen, inhoudelijk geen opmerkingen.

- Tip: Uitgangspunten zijn afgestemd, maar worden niet genoemd in de kostenraming. Mogelijk kan dit nog worden toegevoegd en worden aangeven op basis van welke indexen het percentage is gebaseerd.

Algemeen ♌ Tip: Het aanleveren van een leeswijzer van de kostenraming, met daarin aangegeven wat er in welk onderdeel wordt berekend op basis van welke parameters, zal de belanghebbende helpen de raming is gemakkelijker te lezen/volgen.
Vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd.
(NB. Vanmiddag verwachten wij gereed te zijn met de afronding van het laatste conceptrapport van de 2nd opinion.)
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e
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 17 september 2021 15:02
Aan: 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917

Beste 5.1.2e
Bijgaand ontvang je het totaalpakket met begrotingen en overige informatie.
In het zip bestand zijn de verschillende woningtypen opgenomen. Hierin zijn A1, A2, A3, A4, A5, B en C van de vraagstelling opgenomen. De aanhorigheden (A6) vind je in een apart bestand in de bijlagen.
Tevens vind je in de bijlage een voorbeeldberekening van de herbouwkosten, waarin alle onderdelen (m.u.v. A6) zijn verwerkt.
Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.
Alvast een fijn weekend.
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
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