To: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted] | IGG
Sent: Mon 7/4/2022 10:24:39 AM
Subject: RE: Vormfactoren
Received: Mon 7/4/2022 10:24:43 AM

Hallo [redacted]
Hieronder mijn opmerkingen op de reactie van M3E in het rood.
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

[redacted]

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. [redacted]
e. [redacted]@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: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:30
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@igg.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Vormfactoren

Beste [redacted]
Naar aanleiding van jouw vragen onderstaand onze toelichting. Graag reactie.
@[redacted] mocht jij over onderstaande anders denken, dan hoor ik het graag.

Galerijflat

De berekening volgens HBK vormfactoren komt een stuk gunstiger uit. Dit wordt veroorzaakt doordat in de berekening geen rekening is gehouden met bergingen, gangen en containerruimte in de plint. Deze ruimten zullen hier toch moeten komen. Hoe realistisch is het dat dit in Amsterdam op het terrein wordt opgelost buiten de footprint van het gebouw? Dit kost heel veel ruimte. Realiseer je een separaat gebouw, dan zijn dit ook weer bvo. Ik zie hierdoor weinig mogelijkheden. Ik kan mee in de analyse van M3E. Noot daarbij is dat bij het model van M3E onder A6 aanhorigheden geen andere onderdelen gerekend worden. Wellicht kan het aantal verdiepingen en aantal woningen per complex en/of het aantal woningen stijgpunt nog iets naar boven bijgesteld worden in het model van M3E waardoor de vormfactor iets gunstiger uitvalt. Dat laatste zal wellicht botsen met de huidige bouwbesluiteisen.



Corridorflat

De berekening van HBK voor dit onderdeel is naar mijn idee te gunstig berekend. Zo worden er bergingen toegepast met 4m2 correctie, terwijl de bergingen minimaal 5m2 moeten zijn cf. bouwbesluit. Daarbij komt nog verlies vanwege het wandoppervlak, benodigde gangen e.d. Ook mis ik containerruimtes etc. Ook heb ik twijfels bij het gehanteerde oppervlak van stijgpunten en

overige algemene ruimten. De vormfactor ligt ook te dicht bij de vormfactor van de galerijappartementen. De gang tussen de appartementen wat bij corridor als bvo wordt meegenomen zal zo'n 1,8m1 breed zijn. Hierdoor is het verschil tussen vormfactor galerij en corridor met 0,05 iets te laag. Ik zie door voorgenoemde weinig mogelijkheden tot aanpassing. Ik kan mee in de analyse van M3E. Wellicht kan het aantal verdiepingen en aantal woningen per complex en/of het aantal woningen stijgpunt nog iets naar boven bijgesteld worden in het model van M3E waardoor de vormfactor iets gunstiger uitvalt. Dat laatste zal wellicht botsen met de huidige bouwbesluiteisen.



Portiekflat

Het voorbeeld in HBK vormfactoren is een efficiënter voorbeeld dan opgegeven in de uitvraag. De algemene ruimte van het stijgpunt neemt minder ruimte in. Als dit het vertrekpunt is levert het een voordeel op. Ik kom echter bij jouw voorbeeld niet op jouw vormfactor van 0,73, maar op 0,68. Dit komt omdat het stijgpunt er iets te zuinig in zit en je de gehele woning linksonder kwijt bent aan bergingen/containerruimte in plaats van de opgenomen 6m2 per woning. Desalniettemin komt het gunstiger uit. Nemen we deze als voorbeeld en passen de vormfactor hierop aan? Ik kan mee in de analyse van M3E. De herberekening van de vormfactor heb ik niet beoordeeld. Ik zie geen bezwaar tegen het voorstel van M3E.



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	Amsterdam	Breda
Rivium Quadrant 163	Barbara Strozzilaan 201	Jan van Polanenkade 26A1
2909 LC Capelle aan den IJssel	1083 HN Amsterdam	4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: 5.1.2e@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 20 mei 2022 17:11
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>; 5.1.2e@igg.nl>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Vormfactoren

Beste 5.1.2e

Zoals besproken hebben we gekeken naar de vormfactoren en uitgangspunten van de diverse referenties.

Daar is met name gekeken naar de MGW, omdat daar afwijkende vormfactoren in zitten t.o.v. andere kengetallen en we daar al eerder een opmerking op hebben gemaakt.
Een aantal voorbeelden van woningen van 57m2 GO en een meer logische range wat ons betreft op basis van wat analyses, hieruit volgen wat grote afwijkingen voor met name de galerijflat, corridorflat en de portiekflats.
Galerijflat: 0,72 vs. (0.77 – 0.81)
Corridorflat: 0,65 vs. (0.72 – 0.77)
Portiekflat: 0.58 vs. (0.73 – 0.76)
Gemiddeld gezien zien we ook grote verschillen:
Galerijflat: 0.75 vs. 0.85
Corridorflat: 0.66 vs. 0.80
Portiekflat: 0.62 vs. 0.80
Uiteraard is dit een voorbeelduitwerking op basis van wat gekozen parameters, maar we zijn benieuwd hoe jullie hier tegenaan kijken voor wat betreft de referenties.
Ook ben ik benieuwd of jullie al hebben gekeken naar de opslagpercentages?
Mochten jullie vragen hebben dan kunnen jullie het beste even met Yasin contact opnemen omdat ik even met verlof ben,
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Adviseur
TAG Team Advisering Grondprijzen
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 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.