igg bouweconomie.

IGG heeft opmerkingen gemaakt in dit document in de blauwe tekstkaders. De teksten van onderdelen waarop de opmerkingen betrekking hebben zijn blauw gearceerd.

In deze kostenraming zijn opmerkingen gemaakt die betrekking hebben op alle kostenramingen.

M3E Bouwkosten Management

igg bouweconomie. bointon de groot

IGG heeft in dit document opmerkingen geplaatst.

Door: 5.1.2e
Datum: 14-7-2021
Bestand: B21.136 BEG01A-HK Gemeente Amsterdam 'Beneden-bovenwoning' 1981 1987 1988 - Review IGG.pdf

Begroting 'Herijking herbouwkosten'

Gestapeld 'beneden,- bovenwoning (SOC code 1981/1987/1988)'

Er is geen referentiefoto in Fotowijzer woningen (bijlage 7&8) van deze SOC-code.

(karakteristiek historisch)

te Amsterdam

Projectnummer	B21.136
Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
	De heer 5.1.2e
Auteur	De heer 5.1.2e
Referentie	B21.136/BEG01/20210712
Status	Concept
Datum	1 januari 2021
Versie	A

M3E Bouwkosten Management B.V.
Rivium Quadrant 163
2909 LC Capelle aan den Ijssel
+31 (0)85 – 744 14 86
5.1.2e @m3e.nl
www.m3e.nl

ENERGY
ECONOMY
ECOLOGY

Gebruikte documenten, uitgangspunten en stelposten



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 12 juli 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

Gebruikte documenten
- GWB2021-1 Uitvraag 'Herijking herbouwkosten inzake grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten zonder datum (12 pagina's)
- Bijlage 3 'Beleidsregel van 28 maart 2017 (6 pagina's)
- Bijlage 4 'Bepalingen Amsterdam gebaseerd op DNR 2011 versie juli 2013 zonder datum (50 pagina's)
- Bijlage 5 'De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' van 11 december 2018 (53 pagina's)
- Bijlage 6 'Lijst referentieprojecten en meetpunten' zonder datum (1 pagina)
- Bijlage 7 'Fotowijzer versie juli 2020 (66 pagina's)
- Bijlage 8 'Fotowijzer woningen' versie 2.2 van mei 2017 (16 pagina's)
- Bijlage 9 'Lijst van deelnemende objecten' zonder datum (3 pagina's)
- Bijlage 10 'Lijst van buurten en categorieen'

Uitgangspunten

Algemeen
- Deze begroting is opgesteld conform de NEN2699 Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken - begripsbeschrijvingen en indeling.
- De hoeveelheden m.b.t. de kengetallen zijn bepaald conform de NEN2580 Oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- Kosten voor adviseurskosten, NUTS-aansluitingen, leges en dergelijke zijn in de investeringskostenraming opgenomen.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van asbest
- Er is geen bedrag voor onvoorzien opgenomen. Niet voorziene directe kosten van de aannemer (nog niet uitgewerkt in het ontwerp en nog niet voorzien in de begroting) die in zijn aanneemsom verwerkt zullen worden, zijn onder de post 'nader te detailleren' opgenomen. Naarmate het plan verder uitgewerkt wordt zal het opslagpercentage voor 'nader te detailleren' afnemen.
- Aanvullende eisen met betrekking tot BREEAM, circulariteit en dergelijke maken geen onderdeel uit van de begroting
- De opgestelde begroting is conform prijspeil 1 januari 2021. Prijsstijgingen tot en tijdens bouw maken geen onderdeel uit van de begroting
- Woningen kleiner dan ....m2GO worden uitgevoerd met twee bouwlagen, woningen groter dan .....m2GO en kleiner dan ....m2GO worden uitgevoerd met drie bouwlagen en woningen groter dan ...m2GO uitgevoerd met vier bouwlagen
- Bouw- en investeringskosten zijn gebaseerd op een bouwvolume van ongeveer 15 woningen

5.1.1c,5.1.2f,5.2

Fundering
- Af te voeren grond is niet vervuild (schone grond)
- Kruipruimten worden voorzien van bodemafsluiting
- Betonnen funderingsbalken met trillingsvrij aangebrachte funderingspalen

Skelet
- Verticale draagconstructie uitgevoerd in kalkzandsteen met breedplaatvloeren op de verdiepingen
- Begane grondvloer uitgevoerd als ribcassettevloer met Rc=3,5
- Hellende daken en platte daken geisoleerd uitgevoerd met Rc=6,0

Dakafbouw
- Daken voorzien van goten, dakranden, dakpannen of bitumineuze dakbedekking met isolatie Rc=6,0

Gevelafbouw
- Gevel voorzien van bijvoorbeeld metselwerk, isolatie Rc=4,5, kozijnen, lateien, dorpels, banden en dergelijke
- Zonwering is niet opgenomen

Binnenwandafbouw
- Binnenwanden uitgevoerd als 'lichte' binnenwanden en binnenwandopeningen (doelmatige prijsklasse). Sanitaire ruimten wanden behangklaar

Vloerafbouw
- Vloeren zijn voorzien van een dekvloer en vloertegelwerk in sanitaire ruimten
- Woningen voorzien van een geisoleerd kruipluik Rc=3,5

Trappen en hellingbanen
- Trappen in de woningen worden uitgevoerd in hout

Plafonds
- Plafonds voorzien van spuitwerk (Brander Crystal). Binnenzijde van hellende daken afgewerkt

Vaste inrichtingen en voorzieningen
- Vaste inrichting bestaat uit huisnummerborden, meterkast(inrichting) en stelpost keuken (exclusief apparatuur)
- Losse inrichting niet opgenomen

Terrein
- Niet opgenomen

Installaties
- Installatieconcept 'gasloos', vloerverwarming, ventilatie-installatie, BENG, loodgieterswerk, sanitair, E-installatie en PV panelen

Stelposten exclusief aannemersopslagen

- keuken (exclusief apparatuur)	€	5.000	per woning

565167

5.1.2e

Van: 5.1.2e IGG
Verzonden: donderdag 22 juli 2021 9:01
Aan: 5.1.2e s | M3E Bouwkosten Management B.V.'; 5.1.2e
5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: B21.136 Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Hallo 5.1.2e

Bedankt voor je reactie.
Jouw antwoorden lijken mij voldoende voor nu om verder te gaan met jullie proces.
Heb daarbij nog wel een paar tegenvragen/-reacties:

Pag 2:
D – aansluitkosten: *aansluiting riolering opgenomen?*
D – Honoraria: *eens met de opmerking wel afstemming (ook met Gemeente Amsterdam) hoeveel afwijking significant is?*
D – Leges: *nog te checken door M3E*

Pag 3:
F – rentekosten: *uitleg klinkt plausibel, graag zie ik nog wel even een rekenvoorbeeld*
G – onvoorzien: *uitleg klinkt plausibel. Gaat dit percentage worden aangepast bij andere locatiefactoren?*

Pag 4:
B – Sloop: *gaan wij straks verschillende sloopprijzen zien bij andere locatiefactoren en bij andere afmetingen van hetzelfde type gebouw?*
B – Nadere Planuitwerking: *Toeslag Nadere planuitwerking heeft mijn inziens betrekking op de kwaliteit/detailniveau van de ontwerpstukken icm het detailniveau van de raming. Indien er geen onzekerheidsmarge in de eenheidsprijzen is verwerkt dan lijkt ons 5% Nadere planuitwerking het minimale uitgangspunt.*

Pag 5:
Uitgangspunten: *Wat wordt bedoeld met de opmerking* Principe van nader te detailleren is conform uitgangspunt IGG. *? In onze rol voor dit project zijn wij niet in de positie om uitgangspunten te bepalen.*
Uitgangspunten: *Installatie uitgangspunten dienen nog te worden uitgelicht*
Uitgangspunten keuken: *Wij zien jullie voorstel voor hoogte stelpost keukens tegemoet. In het benchmark document heb ik bij een aantal typen aandachtspunten gezet zodat jullie er nog eens naar kunnen kijken.*

Pag 6:
Hoofdafmetingen – *uitleg klinkt plausibel, zou voor de controle een overzicht van gehanteerde beukmaat (en diepte) kunnen worden gegeven?*
Paallengtes – *Paallengte is inderdaad locatieafhankelijk. Wij komen echter in (omgeving) Amsterdam hogere inheidieptes tegen dan 10m (-NAP). Verzoek om de gehanteerde paallengtes nader te bekijken en te onderbouwen.*

Vertrouwende je voldoende te hebben geïnformeerd zien wij jullie reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

5.1.2e

565167

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
Verzonden: dinsdag 20 juli 2021 17:00
Aan: 5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: RE: B21.136 Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Beste 5.1.2e

Bedankt voor je reactie. Bijgaand ontvang je de pdf, voorzien van onze reactie, retour.
Graag verneem ik of onze reactie voldoende toelichting geeft en akkoord is, zodat wij het kunnen gaan verwerken.

Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

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

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
Verzonden: maandag 19 juli 2021 10:12
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e
5.1.2e

CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: B21.136 Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Beste Heren,

Ter voorbereiding op het overleg van vanmiddag.
Hierbij de controle op hoofdlijnen geplaatst op 1 raming. De opmerkingen geplaatst in dit document gelden voor alle 16 deelramingen.
Specifieke opmerkingen per deelraming zijn er ook, maar komen wellicht (grotendeels) te vervalen nadat we dit document hebben besproken.
De benchmark bouwkosten met referentieprojecten volgt ook nog. Om tot een eerlijk vergelijk te komen zijn mijn inziens de bouwkosten van de verschillende afmetingen (meetpunten) binnen de woningtypen ook van belang.

Hopende jullie voldoende te hebben geïnformeerd. We spreken elkaar vanmiddag.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t.
m 5.1.2e
e.
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 ouwkosten Management B.V. 5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 juli 2021 8:21
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: va
Onderwerp: B21.136 Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Beste 5.1.2e

Bijgaand ontvangen jullie ter controle de 16 bouw- en investeringskostenramingen voor bovengenoemd project.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management
UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

565167

5.1.2e | IGG

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 11:02
Aan:
CC: 5.1.2e
Onderwerp: B21.136 Gemeente Amsterdam (overige doelstellingen)
Bijlagen: Herbouwkosten gemeente Amsterdam.zip; C. Indexering.zip; B. Interpolatie deelraming.xlsx

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,

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

5.1.2e **IGG**

Van: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 14:23
Aan:
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (overige doelstellingen)

Beste 5.1.2e

Onderstaand in rood onze reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Kostenadviseur

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

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
Mar
CC: 5.1.2e
5.1.2e
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

565167

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

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.
- 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

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

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

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

A... Toeslag BENG
- Onderbouwing van het berekende bedrag (kostenraming nivo 3/4)
- Uitgangspunten van het berekende bedrag
Zie reactie [redacted] (reactie 30-8-2021)

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.

B. Interpolatie
- 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

- 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.

18 augustus staat het volgend overleg gepland. Echter kan vooraf hieraan bovenstaande punten alvast worden opgepakt.

Vertrouwende jullie allen voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

ir. 5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t.
m 5.1.2e
e.
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
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 11:02
Aan
CC: 5.1.2e
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)

5.1.2e | IGG

Van: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 13:16
Aan: 5.1.2e
CC:
Onderwerp: RE: Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: 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:
M 5.1.2e
E:

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
Verzonden: woensdag 18 augustus 2021 12:44
Aan 5.1.2e
<b.v der Veen | IGG
<c.v nl>
CC:
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.
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.

<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.

<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.

<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.

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

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.

Reactie M3E 26-8-2021 n.a.v. opmerkingen IGG met datum 25 augustus 2021

Reactie IGG 31-08-2021 n.a.v. antwoorden M3E d.d. 26-08-2021.

IGG heeft opmerkingen gemaakt in dit document in de blauwe tekstkaders. De teksten van onderdelen waarop de opmerkingen betrekking hebben zijn blauw gearceerd.

igg bouweconomie. bointon de groot

IGG heeft in dit document opmerkingen geplaatst.

Door: 2.57 Aw 2012,5.1.1c,5.1.2f,5.2

Datum: 25-8-2021

A3. Tuin/dakterras 'grondgebonden tussenwoning laag



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : 30 juli 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

Onderdeel	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Max
BVO (m2)	31	88	138	186	234	276	324	370	1.597
GO (m2)	25	64	104	143	182	221	261	300	1.400
BI (m3)	126	244	383	516	648	776	911	1.040	4.563
Aantal woningen	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Vraagstelling van de gemeente is opgave in prijs per m2GO

IGG: controle is op basis van GO mogelijk, zij het omslachtig(er).

- voor een betere benchmark graag prijzen per m² BVO aangeven.

- Onderbouwing van Indirecte bouwkosten en overige investeringskosten ontbreekt.

Deze zijn reeds in bezit IGG (zie A1)

IGG: graag onderbouwen hoe de berekening specifiek van dit onderdeel (A3) van directe bouwkosten naar totale bouwkosten naar totale investeringskosten is berekend.

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de directe bouwkosten per m2GO exclusief btw

	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Max
A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 70	€ 54	€ 40	€ 31	€ 29	€ 26	€ 24	€ 22	€ 19
E. West (buiten centrum)	€ 65	€ 46	€ 40	€ 37	€ 36	€ 36	€ 35	€ 34	€ 31
E. West (groen stedelijk)	€ 45	€ 39	€ 37	€ 35	€ 35	€ 32	€ 30	€ 29	€ 26
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 45	€ 39	€ 37	€ 35	€ 35	€ 32	€ 30	€ 29	€ 26
K. Zuid (buiten centrum)	€ 75	€ 60	€ 51	€ 41	€ 40	€ 37	€ 34	€ 32	€ 29
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 45	€ 39	€ 36	€ 35	€ 34	€ 34	€ 34	€ 33	€ 29
M. Oost (buiten centrum)	€ 75	€ 60	€ 51	€ 42	€ 39	€ 35	€ 33	€ 32	€ 29
M. Oost (groen stedelijk)	€ 50	€ 45	€ 42	€ 39	€ 38	€ 35	€ 33	€ 32	€ 29
N. Noord (groen stedelijk)	€ 45	€ 32	€ 30	€ 29	€ 28	€ 27	€ 26	€ 26	€ 22
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ 45	€ 32	€ 30	€ 29	€ 28	€ 27	€ 26	€ 26	€ 22

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO exclusief btw

	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Max
A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 121	€ 94	€ 70	€ 54	€ 50	€ 45	€ 41	€ 38	€ 33
E. West (buiten centrum)	€ 113	€ 80	€ 70	€ 64	€ 62	€ 62	€ 60	€ 59	€ 53
E. West (groen stedelijk)	€ 78	€ 68	€ 64	€ 61	€ 61	€ 55	€ 52	€ 50	€ 45
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 78	€ 68	€ 64	€ 61	€ 61	€ 55	€ 52	€ 50	€ 45
K. Zuid (buiten centrum)	€ 130	€ 104	€ 89	€ 71	€ 69	€ 64	€ 59	€ 55	€ 50
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 78	€ 68	€ 63	€ 61	€ 59	€ 59	€ 59	€ 57	€ 50
M. Oost (buiten centrum)	€ 130	€ 104	€ 89	€ 73	€ 68	€ 61	€ 57	€ 55	€ 50
M. Oost (groen stedelijk)	€ 87	€ 78	€ 73	€ 68	€ 66	€ 61	€ 57	€ 55	€ 50
N. Noord (groen stedelijk)	€ 78	€ 56	€ 52	€ 51	€ 49	€ 47	€ 45	€ 45	€ 38
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ 78	€ 56	€ 52	€ 51	€ 49	€ 47	€ 45	€ 45	€ 38

Onderstaande bedragen zijn toeslagen op de investeringskosten per m2GO inclusief btw

	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6	Punt 7	Punt 8	Max
A. Centrum (centrum stedelijk)	€ 147	€ 113	€ 84	€ 65	€ 61	€ 54	€ 50	€ 46	€ 39
E. West (buiten centrum)	€ 136	€ 97	€ 84	€ 78	€ 76	€ 75	€ 73	€ 71	€ 64
E. West (groen stedelijk)	€ 94	€ 82	€ 78	€ 74	€ 73	€ 67	€ 63	€ 60	€ 54
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	€ 94	€ 82	€ 78	€ 74	€ 73	€ 67	€ 63	€ 60	€ 54
K. Zuid (buiten centrum)	€ 157	€ 126	€ 107	€ 86	€ 84	€ 77	€ 71	€ 67	€ 60
K. Zuid (groen stedelijk)	€ 94	€ 82	€ 76	€ 74	€ 71	€ 71	€ 71	€ 69	€ 60
M. Oost (buiten centrum)	€ 157	€ 126	€ 107	€ 89	€ 82	€ 73	€ 69	€ 67	€ 60
M. Oost (groen stedelijk)	€ 105	€ 94	€ 88	€ 82	€ 80	€ 73	€ 69	€ 67	€ 60
N. Noord (groen stedelijk)	€ 94	€ 67	€ 63	€ 61	€ 59	€ 57	€ 54	€ 54	€ 46
T. Zuidoost (groen stedelijk)	€ 94	€ 67	€ 63	€ 61	€ 59	€ 57	€ 54	€ 54	€ 46

565167

IGG heeft opmerkingen gemaakt in dit document in de blauwe tekstkaders. De teksten van onderdelen waarop de opmerkingen betrekking hebben zijn blauw gearceerd.

Reactie M3E 26-8-2021 n.a.v. opmerkingen IGG met datum 25 augustus 2021

Reactie IGG 31-08-2021 n.a.v. antwoorden M3E d.d. 26-08-2021.

Bouwkosten Management

igg bouweconomie. bointon de groot

IGG heeft in dit document opmerkingen geplaatst.

Door: b.vanderhoeven
Datum: 25-8-2021
Bestand: B21.136 BEG01A-HK Gemeente Amsterdam 'A6 Aanhorigheden' - review IGG.pdf

Begroting 'Herijking herbouwkosten'

A6 Aanhorigheden

te Amsterdam

Projectnummer	B21.136
Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
	De heer 5.1.2e
Auteur	De heer 5.1.2e
Referentie	B21.136/BEG01/20210819
Status	Concept
Datum	19 augustus 2021
Versie	A

M3E Bouwkosten Management B.V.
Rivium Quadrant 163
2909 LC Capelle aan den Ijssel
+31 (0)85 – 744 14 86
5.1.2e @m3e.nl
www.m3e.nl

ENERGY
ECONOMY
ECOLOGY

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

B 5.1.2e | IGG

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

Beste 5.1.2e

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:
M 5.1.2e
E:

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: B 5.1.2e @igg.nl>
Verzonden: maandag 2 augustus 2021 16:51
Aan: Erik Mars | M3E Bouwkosten Management B.V. <ems@m3e.nl>; Edgar van den Broek | M3E Bouwkosten Mana
CC: jo 5.1.2e
<m.he [illegible] Chiara van der Veen | IGG <c.vanderveen@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

565167

- 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

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.

B. Interpolatie

- 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.
m. 5.1.2e
e.
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:
CC: 5.1.2e
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)

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 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
CC: Tapan, Yasin (GG), Teoh, Chee Key
Onderwerp: RE: Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: 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:
M: 5.1.2e
E:

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 @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 18 augustus 2021 12:44
Aan 5.1.2e 5.1.2e
CC:
Onderwerp: Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam

Goedemiddag,

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

565167

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.

5.1.2e IGG

Van: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
Verzonden: woensdag 1 september 2021 10:16
Aan: 5.1.2e IGG
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Herijking: Eerste opmerkingen

Goedemorgen 5.1.2e

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:
M 5.1.2e
E:

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.nl>
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 16:46
Aan:
CC: M 5.1.2e
Onderwerp: Herijking: Eerste opmerkingen

Hallo 5.1.2e

Ik ben even globaal door de vandaag ontvangen stukken heen gegaan (op basis van: beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'). Hieronder mijn punten tot zo ver:

- A.2 aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerkingen → Onderbouwing van deze aanvullende kosten (op niveau 4) lijkt nog te ontbreken; Hoe van bouwkosten naar investeringskosten? In A1 is de stap van bouwkosten naar investeringskosten opgenomen. Deze toename geldt als opslag op de bouwkosten wanneer de grondslag van de bouwkosten wijzigt, zoals hier het geval is.

Om te komen tot de kosten per woningtype is op basis van het vloeroppervlak, plafondoppervlak, wandoppervlak en de betreffende afwerking, de kosten omgeslagen per m2GO

- A.4 locatie →groen stedelijk heeft 0% toeslag, echter staat er bij bouw- en investeringskosten wel extra kosten opgenomen (en bij perifeer €0,-); Dit is aangepast. Wij hebben alle overige ramingen nagelopen en deze stonden er goed in.
- A.5 Kwaliteitstoeslag → onderbouwing van hoe tot deze toeslag is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)). Kan deze worden aangeleverd?; Ook zou ik graag jullie analyse van de WOZ-database ontvangen, ter beoordeling uitgangspunten. Zie ook de mail van gemeente Amsterdam van zojuist; Hoe van bouwkosten naar investeringskosten? In A1 is de stap van bouwkosten naar investeringskosten opgenomen. Deze toename geldt als opslag op de bouwkosten wanneer de grondslag van de bouwkosten wijzigt, zoals hier het geval is. In A2 is de extra kwaliteit in de woning opgenomen. De extra kwaliteit van de overige onderdelen zoals gevel en dak zijn onder A5 opgenomen. Hiermee ontstaat een complete toeslag. Zoals eerder besproken is een koppeling gemaakt tussen kwaliteit en locatie. Een bepaald type woning zal in Zuidoost een andere kwaliteit / uitstraling hebben dan in het centrum. Ditzelfde geldt voor groen stedelijk ten opzichte van buiten centrum of centrum. Wij hebben hiervoor een toeslag gerekend voor bijvoorbeeld meer gevelaccenten, andere materialisatie, meer gevel open, andere dakgoten, dakafwerkingen etc. Deze toeslag varieert per locatie. Om het onderlinge verschil te bepalen is gebruik gemaakt van de WOZ waarde. Hierbij is voor hetzelfde type woning onderzocht wat de gemiddelde WOZ waarde per m2GO is per locatie (aan de hand van toepassen van filters). Het verschil tussen de locaties is verhoudingsgewijs meegenomen in de toeslagen, waardoor er een verschil ontstaat tussen de locaties. Onderstaand vind je een voorbeeld van de toeslagen. De toeslagen zijn berekend als extra kwaliteit op de hiervoor beschreven onderdelen.

Percentages zijn toeslagen op de huidige kosten

Locatie	Toeslag o.b.v. WOZ
A. Centrum (centrum stedelijk)	20,6%
E. West (buiten centrum)	16,8%
E. West (groen stedelijk)	8,3%
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	3,0%
K. Zuid (buiten centrum)	20,6%
K. Zuid (groen stedelijk)	10,2%
M. Oost (buiten centrum)	12,0%
M. Oost (groen stedelijk)	5,9%
N. Noord (groen stedelijk)	4,2%
T. Zuidoost (groen stedelijk)	0,0%

- A.6 Aanhorigheden → Hoe van bouwkosten naar investeringskosten? ? In A1 is de stap van bouwkosten naar investeringskosten opgenomen. Deze toename geldt als opslag op de bouwkosten wanneer de grondslag van de bouwkosten wijzigt, zoals hier het geval is.
- C. BENG → onderbouwing van hoe tot deze correctie is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)). In de basis is rekening gehouden met een beperkt aantal PV panelen om te komen tot bouwbesluit. Om de stap naar BENG te realiseren gaan wij uit van het bijplaatsen van extra PV panelen. Hierbij dienen minimaal twee panelen bijgeplaatst te worden. Echter zal bij grotere woningen de energievraag anders zijn en dienen meer panelen bijgeplaatst te worden. Daardoor is een variabel component toegevoegd die afhankelijk van de grootte van de woning rekening houdt met extra panelen.

Mogelijk kun je alvast naar deze punten kijken.

Tot zo ver.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

565167

5.1.2e | IGG

Van: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 2 september 2021 16:34
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: A5. Kwaliteitsopslag WOZ waarde
Bijlagen: 20210901 Voorbeelden MBM herbouwkostenraming kwaliteitstoeslag WOZ.xlsx

Beste allen,

Zoals in het overleg van woensdag aangegeven lijkt de benadering van de WOZ-gegevens en de vertaling naar een kwaliteitstoeslag af te wijken van de benadering die wij vooralsnog hanteren.

Voor de volledigheid de doelstelling A5 uit de opdracht:

5. Kwaliteitstoeslag (voor alle woningtypen gelijkwaardig)

De hoogte van de herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Dure woningen van hetzelfde type hebben over het algemeen hogere kosten per m² GBO als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. In de WOZ-administratie is er geen of nauwelijks registratie van het kwaliteitsniveau van de panden. Hierbij moet het kwaliteitsniveau niet verward worden met het onderhoudsniveau zoals dat in de WOZ wel wordt geregistreerd.

Daarnaast zullen de bijkomende kosten gebaseerd worden op een WOZ-waarde. Woningen met een hogere (WOZ-)waarde hebben over het algemeen hogere bijkomende kosten, vooral vanwege hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.

Het kwaliteitsniveau wordt o.a. bepaald door:

- Hogere verdiepingshoogte
- Meer open gevel (verdiepingshoge ramen)
- Vloerafwerking (parket, marmer, etc.)
- Voorzieningen als: openhaard, luxe (tweede) badkamer, luxe keuken
- Buitenruimte: grotere buitenverblijf en/of luxere inrichting en afwerking
- Gevel: duurdere materialen
- Trap: duurdere materialen
- Hogere bijkomende kosten: hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.

Bepaal de toe te passen kwaliteitstoeslag. Correleer de hoogte van de kwaliteitstoeslag aan de (gemiddelde) WOZ-waarde en maak hierbij tevens onderscheid naar verschillen in woninggroottes (m² GBO).

De precieze correlatie zal tijdens de uitvoering van het project nader bepaald worden. De gemeente zal hiervoor geanonimiseerde gegevens en analyses van het woningvoorraad en WOZ-waarden ter beschikking stellen. Van belang is dat de kwaliteitstoeslag aansluit op de kwaliteiten van de bestaande woningbouw en dat de methodiek voor het toepassen van deze toeslag ook begrijpelijk is voor de erfpachters van de gemeente Amsterdam.

In de bijlage de benadering zoals wij die hanteren aan de hand van een aantal rekenvoorbeelden:

- 2x Hoekwoningen in vergelijkbare buurt – met verschillende WOZ waarden
- 2x Historische bovenwoning in vergelijkbare buurt (inclusief een toeslag voor de locatie) – Met verschillende WOZ waarden

In de berekening is ook de rekensystematiek te zien van Herbouwkosten, diverse correcties en de correctie o.b.v. de kwaliteitstoeslag om uiteindelijk te komen tot de opstalwaarde volgens de “BSQ-methode”.

Zoals ik in het overleg aangaf is die kwaliteitstoeslag vooral van belang bij “naaste buren”, op deze manier zijn ook de voorbeeld berekeningen opgesteld. Daarin zie je dat de WOZ-waarde een invloed heeft op de opstalwaarde.

Meestal kennen deze buren hun WOZ-gegevens en het is geen geheim dat deze WOZ-gegevens gebruikt worden om de grondwaarde te bepalen.

Ik denk dat het bijgevoegde voorbeeld een hoop verduidelijkt en jullie helpt. Mochten er nog vragen zijn dan neem ik het graag door met jullie.

Tot slot nog een vraag, in de berekening zie je dat de correcties vrij eenvoudig zijn op te plussen. Aan de hand van de nieuwe opgestelde ramingen willen wij simultaan voor 400.000 woningen de opstalwaarde en grondwaarde gaan berekenen. Als ik nu de ramingen bekijk, lijkt dit simpele opplussen niet meer op te gaan. Zou het mogelijk zijn om schematisch weer te geven hoe er volgoderlijk te komen is tot de exacte opstalwaarde a.d.h.v. de ramingen en correcties?

5.1.2e
Adviseur
TAG Team Advisering Grondprijzen
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

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.

[redacted] IGG

Van: [redacted] IGG
Verzonden: donderdag 9 september 2021 15:17
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Hallo [redacted] en anderen),

Bedankt voor je antwoorden. Bijna alle vragen zijn daarmee naar onze tevredenheid beantwoord. Dit uiteraard behoudens de antwoorden waarin jullie zelf aangeven deze nog aan te leveren (m.b.t. A.5 Kwaliteit en verwerking getallen)

Van jullie antwoord over de aangepaste index 2021→2019 (zie jullie antwoord in het paars hieronder) ontvangen wij graag nog de onderbouwing van deze twee berekeningen.

"Percentages conform opgave Amsterdam zijn aangepast en als volgt:
Grondgebonden woningen en bebo: -3,86%
Meergezinswoningen: -3,44% (gemiddelde van Galerij (-3,74%) en Portiek (-3,14%)"

De reden hiervan is tweeledig:

1. Het lukt ons niet om deze percentages exact te herleiden wanneer we de indexberekeningen volgen.
2. De indexmethodiek gaat ook gelden voor toekomstige indexatie. Hierdoor is het noodzakelijk voor gemeente Amsterdam dat bij hen bekend is hoe tot de juiste indexcijfers te komen.

Momenteel zijn wij druk doende om, zoals met Joris is afgestemd, uiterlijk aanstaande maandagmiddag de conceptversie van ons reviewrapport te sturen.
Wij moeten hierbij wel melden dat er nog geen definitieve herbouwkostenramingen (A) en adviezen (B/C) zijn opgeleverd. De beoordeling daarvan maakt derhalve geen deel uit van de conceptversie van ons reviewrapport.

Vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd zie ik jullie reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

[redacted]

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. [redacted]
m
e.
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021

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 8 september 2021 10:12
Aan: B.V. <
CC: C 5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e

Zie onderstaand onze reactie in **paars**.

De onderdelen die akkoord waren heb ik doorgehaald zodat de openstaande onderdelen zichtbaar zijn en de goedgekeurde tekst nu nog niet verwijderd is.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

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

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.nl>
Verzonden: vrijdag 3 september 2021 15:19
Aan: M3E Bouwkosten Management B.V. <ema@r 5.1.2e M3E Bouwkosten
5.1.2e
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e

Zie hieronder onze reactie op jullie antwoorden in het groen. De **vette** regels zijn de onderdelen die volgens ons nog wat aandacht vergen.

Hopende jullie voldoende te hebben geïnformeerd om verder te kunnen. We spreken elkaar maandag.

565167

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t.
m. 5.1.2e
e.
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 1 september 2021 15:15
5.1.2e
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e

Zie onderstaand in rood onze reactie en in de bijlagen.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

M3E Bouwkosten Management B.V.

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

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021

Van: 5.1.2e @igg.nl>
Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 16:29
Aan: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e @m3e.nl> 5.1.2e M3E Bouwkosten

5.1.2e

Onderwerp: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e

Naast de gisteren gedeelde opmerkingen op basis van de globale scan van de stukken, hieronder een totaaloverzicht van onze opmerkingen naar aanleiding van de diepere analyse van de stukken:

~~Algemeen~~

- ~~Zie bevindingen IGG op reactie M3E op email Gemeente Amsterdam d.d. 18-08-2021 document: *RE_ Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam - opm. IGG Zie bijlage* → IGG: akkoord~~
- ~~Zie bevindingen IGG op reactie M3E op email IGG d.d. 02-08-2021 document: *RE_ Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam - opm. IGG Zie bijlage* → IGG: vragen zijn beantwoord (zie inhoudelijke punten verder in deze email).~~
- ~~Hoe is omgegaan met indexatie van 01-01-2021 naar 01-01-2019 bij de onderdelen A2, A3 en A6? Zie antwoord onderaan deze e-mail → IGG: zie antwoord onderaan deze email.~~

~~A1 144 (142) kostenramingen~~

- ~~Zie antwoorden IGG op uitleg M3E in document: *A1 144 woningen opmerkingen 16 x 9 meetpunten - opmerkingen IGG 210729_EMA - antw. IGG* → IGG: akkoord~~
  - ~~Installatiekosten ondergrens kleine woningen is circa €24.000,- in plaats van door IGG gestelde €25.000,- per woning. Dit verschil is echter minimaal en daarmee akkoord. Ok → IGG: akkoord~~
  - ~~Kleinere toename installatiekosten bij grotere woningen boven circa €40.000,-, zoals door IGG is gesteld, is opgenomen in de aangepaste ramingen. IGG had verwacht dat dit effect voor de kosten per m² groter zou zijn. Echter is de benadering in de aangepaste kostenramingen acceptabel. Ok → IGG: akkoord~~
  - ~~Uitleg m.b.t. verschil uitgangspunten historische BEBO en normale BEBO woning vinden wij te globaal. Historisch heeft een hele andere uitstraling. Verschil zit met name in gevel. Grotere/meer gevelopeningen, vulling met roeden, andere materialen etc → IGG: akkoord~~
  - ~~Overige antwoorden en aanpassingen zijn akkoord. Ok → IGG: akkoord~~
- ~~Zoals wij kunnen beoordelen zijn de bouw- en investeringskosten berekend conform de omschreven uitgangspunten. Bij een aantal woningtypen is er bij totale bouwkosten een vreemde sprong te zien. De totale bouw-/investeringskosten per m² is daarbij van een bepaald meetpunt hoger dan het eerdere meetpunt. Dit is het geval bij:~~
  - ~~'Flat algemeen gemengd' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~'Galerij' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~'Hoekwoning en eindwoning' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~'Portiek' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~'Twee onder 1 kapwoning' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~

  ~~De reden hiervan is waarschijnlijk een sprong in uitgangspunten (bijvoorbeeld aantal lagen, beukmaat, aantal badkamers, etc.) tussen deze meetpunten. Een verklaring door de opsteller per geval te adviseren. → IGG: akkoord~~

~~A2 Wand- en vloer- en plafondafwerkingen~~

- ~~Gehanteerde benadering is akkoord Ok → IGG: akkoord~~

565167

- ~~Onderbouwing van deze aanvullende kosten (op niveau 4) lijkt nog te ontbreken;~~ ~~Zie onderstaand zoals besproken een voorbeeld.~~

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021



→ IGG: gerekende directe kosten op post 42,43,45,73 zijn gecontroleerd & akkoord. Trapafwerking (44) ontbreekt. **Toegevoegd**

- ~~Graag onderbouwing hoe van bouwkosten naar investeringskosten is gerekend op dit onderdeel?~~ ~~Zie vorige mail~~ ~~→ IGG: gecontroleerd & akkoord~~

~~A3 Tuin/dakterras/balkon~~

- ~~Zie antwoorden IGG op uitleg M3E in document: *B21.136 BEG01A-HK Gemeente Amsterdam 'A3 Tuin en terras' - review IGG_M3E - antw. IGG*~~ ~~→ IGG: antwoord M3E op het document is gegeven. Antwoorden zijn akkoord al blijven de onderbouwing achter de gehanteerde uitgangspunten (gehanteerde oppervlaktes, gehanteerde m² afwerkingen etc.) voor IGG niet te verifieren.~~
    - ~~Algemene trend in de opmerkingen zijn: document is lastig te lezen; onderbouwing hoe tot de uitgangspunten is gekomen is wenselijk~~
- Komt er nog een aangepaste/definitieve raming van dit document? → IGG: antwoord M3E ontbreekt **In vorige set is eerdere opmerking verwerkt.**

A4 Locatie / bereikbaarheid

A4. Locatie / bereikbaarheid 'beneden-, bovenwoning (SOC code 1981/1982)'



Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijking herbouwkosten'
Projectnummer : B21.136
Datum : ##########
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

Onderdeel	Perifeer	Groen stedelijk	Buiten Centrum
Maatregelen en op-/afslagen ten opzichte van basis			
Bouwkosten			
Algemene bouwplaatskosten	-2%	0%	2%
Winst en risico	0%	0%	1%
Investeringskosten			
Sloopkosten	-5%	0%	10%
Winst en risico	-1%	0%	1%
Onvoorzien	-2%	0%	3%

Onderdeel	Punt 1	Punt 2	Punt 3	Punt 4	Punt 5	Punt 6

- ~~Is het genoemde percentage toeslag ABK ten opzichte van de directe bouwkosten? (dus bij voorbeeld centrum stedelijk: 13%+7% is 20% over directe bouwkosten)~~ ~~Ja~~ ~~→ IGG: duidelijk~~

- ~~Geldt deze zelfde benadering voor de opslagen Winst- en Risico (bouw- en investeringskosten) en onvoorzien? Ja → IGG: duidelijk & akkoord~~

- ~~Is het genoemde percentage toeslag Sloopkosten de toeslag ten opzichte van dus sloopkosten? (dus bij voorbeeld centrum stedelijk: basis sloopkosten+20%) Ja → IGG: duidelijk & akkoord~~

- Indien eerder gestelde benadering juist is geïnterpreteerd dan zouden wij voor ABK Buiten Centrum en Centrum Stedelijk hogere toeslagen verwachten dan respectievelijk +2% en +7%. Onderbouwing van deze benadering is derhalve gewenst. Indien een woning in het centrum wordt gerealiseerd zullen de directe kosten van A1 toenemen met opslagen van onder andere de kwaliteitstoeslag en afwerkingen. Hiermee worden de directe bouwkosten waarover de ABK wordt berekend hoger. Hierdoor stijgen de kosten voor ABK. Dit komt doordat een percentage ABK wordt gehanteerd. In werkelijk zal een groot deel van deze onderdelen geen tot een beperkt effect hebben op de werkelijke ABK. In feite zit er dus al een extra stijging in, naast bijvoorbeeld het opslagpercentage van 7% bij Centrum Stedelijk. Indien we het percentage verder gaan ophogen wordt dit dubbel gerekend. Vandaar dat het door ons opgenomen percentage iets lager is dan je misschien zou verwachten, **→ IGG: Dit antwoord kunnen wij deels volgen maar geeft ons nog wat vragen en hebben we daarom wat verder geanalyseerd. Het gaat hier om de benadering van extra ABK vanwege locatiefactoren.**

  Opslag A2 afwerking is geen toeslag die verband houdt met locatie, Het effect op de totale ABK lijkt ons in praktijk minimaal (zoals M3E ook in zijn antwoord stelt)
  Opslag A3 buitenruimte heeft wel verband met de locatie, de kosten ABK zijn ons inziens echter nodig om het betreffende aanvullende onderdeel te kunnen realiseren
  Opslag A5 kwaliteitstoeslag heeft wel direct verband met locatie
  Opslag A6 aanhorigheden heeft wel verband met de locatie, de kosten ABK zijn ons inziens echter nodig om het betreffende aanvullende onderdeel te kunnen realiseren

  Uit de analyse van de variant *tussenwoning, punt 4, (A) centrum stedelijk* zien wij dat het effect op de ABK van opslag A2 en A5 ten opzichte van de basis investeringskosten (A1) fractioneel is (A2 + 1,2%, A5 + 0,6% → 13% (A1) + 1,8% (A2+A5) = 14,8% over directe bouwkosten basis (A1). Met de opslag ABK gerekend onder A5 komt de werkelijke ABK op 14,8% + 7% = 21,8% over de basis directe bouwkosten voor centrum stedelijke locatie.

  Hoe kijkt M3E met onze analyse aan tegen de gerekende ABK bij de locaties Buiten Centrum en Centrum stedelijk? Akkoord

- ~~Groen stedelijk heeft 0% toeslag, echter staat er bij bouw- en investeringskosten wel extra kosten opgenomen (en bij perifeer €0,-), gaat dit goed?; Zie antwoord vorige e-mail → IGG: gecontroleerd & akkoord~~

A5 Kwaliteitstoeslag obv WOZ

- Onderbouwing van hoe tot deze toeslag is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)). Een beoordeling van de cijfers door IGG heeft dus nog niet plaats gevonden Zie antwoord vorige e-mail
  [antwoord [redacted] ***n email: RE: Herijking: Eerste opmerkingen 01-09-2021, 10:16]*** In A2 is de extra kwaliteit in de woning opgenomen. De extra kwaliteit van de overige onderdelen zoals gevel en dak zijn onder A5 opgenomen. Hiermee ontstaat een complete toeslag. Zoals eerder besproken is een koppeling gemaakt tussen kwaliteit en locatie. Een bepaald type woning zal in Zuidoost een andere kwaliteit / uitstraling hebben dan in het centrum. Ditzelfde geldt voor groen stedelijk ten opzichte van buiten centrum of centrum. Wij hebben hiervoor een toeslag gerekend voor bijvoorbeeld meer gevelaccenten, andere materialisatie, meer gevel open, andere dakgoten, dakafwerkingen etc. Deze toeslag varieert per locatie. Om het onderlinge verschil te bepalen is gebruik gemaakt van de WOZ waarde. Hierbij is voor hetzelfde type woning onderzocht wat de gemiddelde WOZ waarde per m2GO is per locatie (aan de hand van toepassen van filters). Het verschil tussen de locaties is verhoudingsgewijs meegenomen in de toeslagen, waardoor er een verschil ontstaat tussen de locaties. Onderstaand vind je een voorbeeld van de toeslagen. De toeslagen zijn berekend als extra kwaliteit op de hiervoor beschreven onderdelen.
-

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021

Percentages zijn toeslagen op de huidige kosten

Locatie	Toeslag o.b.v. WOZ
A. Centrum (centrum stedelijk)	20,6%
E. West (buiten centrum)	16,8%
E. West (groen stedelijk)	8,3%
F. Nieuw-West (groen stedelijk)	3,0%
K. Zuid (buiten centrum)	20,6%
K. Zuid (groen stedelijk)	10,2%
M. Oost (buiten centrum)	12,0%
M. Oost (groen stedelijk)	5,9%
N. Noord (groen stedelijk)	4,2%
T. Zuidoost (groen stedelijk)	0,0%

- → IGG: Klopt het dat deze toeslag alleen over de onderdelen gevel en dak is gerekend? (Indien deze aanname juist is dan akkoord) **Aanname is correct**

- ~~De onderbouwing van de uitgangspunten op basis van WOZ-database ontvangen wij ook nog graag~~ ~~Zie antwoord vorige e-mail~~ ~~→ IGG: gecontroleerd & akkoord~~
- ~~Zijn deze uitgangspunten kortgesloten met Gemeente Amsterdam?.~~
  ~~Graag onderbouwen hoe de berekening specifiek van dit onderdeel (A5) van directe bouwkosten naar totale bouwkosten naar totale investeringskosten is berekend.~~ ~~Zie antwoord vorige e-mail~~ ~~→ IGG: gecontroleerd & akkoord~~

→ IGG: Een onderbouwing door M3E waarom er een andere rekenmethode is gekozen mbt WOZ ten opzichte van de huidige berekende kwaliteitstoeslag op basis van WOZ-waarde dient, op verzoek van Gemeente Amsterdam nog te worden aangeleverd. **Reactie volgt**

~~A6 Aanhorigheden~~

- ~~Zie antwoorden IGG op uitleg M3E in document: *B21.136 BEG01A-HK Gemeente Amsterdam 'A6 Aanhorigheden' - review IGG_M3E - antw. IGG* Zie bijlage~~ ~~→ IGG: akkoord~~ ~~(mogelijk kan Gemeente betreffende uitgangspunten en uitvraag hier nog eens naar kijken)~~
  - ~~Algemene trend in de opmerkingen zijn: uitgangspunten in overleg met Gemeente Amsterdam? en meer onderbouwing carpoort gewenst~~ ~~Zie reactie in bijlage~~ ~~→ IGG: akkoord~~
- ~~Graag onderbouwen hoe de berekening specifiek van dit onderdeel (A6) van directe bouwkosten naar totale bouwkosten naar totale investeringskosten is berekend.~~ ~~Zie antwoord vorige e-mail~~ ~~→ IGG: gecontroleerd & akkoord~~

B Interpolatie

- Methode om de kosten tussen de meetpunten lineair te verdelen lijkt gedegen methode. Mede door:
  - Effect van bouwkosten van woningen met extreme afmetingen heeft zo geen effect op de waarden voor de woningen met meer reguliere afmetingen (in tegenstelling tot een formule)
  - Bepalingsmethode lijkt werkbaarder en transparanter (in tegenstelling tot een formule)
- Er zijn een aantal woningtypen waar de bouw- investeringskosten per m^2 hoger is ten opzichte van het eerdere meetpunt. Men zou kunnen overwegen om waar dit het geval is de bouwkosten te van het eerdere en het latere meetpunt lineair te verdelen (dus bijvoorbeeld wanneer punt 6 hoger is dan punt 5, de bouwkosten lineair interpoleren tussen punt 5 en punt 7) dit is het geval bij de volgende woningtypen (1 punt per type): Ik begrijp wat je zegt. Onze voorkeur heeft het om het zo te laten, omdat daarmee overal dezelfde systematiek wordt gehanteerd en makkelijker uit te leggen is. Anders hanteren overal een bepaalde systematiek behalve bij….. etc.. Kan je je hierin vinden? → **IGG: onze opmerking was bedoeld als ter overweging. Mogelijk heeft Gemeente Amsterdam hier nog een mening over. Zo niet is de gehanteerde methode wat IGG betreft akkoord. Methode cf overleg akkoord door gemeente**
  - 'Flat algemeen gemengd'

565167

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021

- 'Galerij'
- 'Hoekwoning en eindwoning'
- 'Portiek'
- 'Twee onder 1 kapwoning'

C Indexatie

- 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. In de bijlage is een overzicht opgenomen met indexcijfers BDB voor eengezinswoningen. Hieruit blijkt dat prijsstijging van 1-1-2019 naar 1-1-2021 0,39% bedraagt voor combinatie structureel en conjunctureel. Uit het overzicht van de gemeente, specifiek voor de Amsterdamse markt, blijkt dat de conjuncturele ontwikkeling 3,7% afwijkt t.o.v. het landelijke gemiddelde. Dit percentage dient gecorrigeerd te worden op de 0,39% voor de landelijke benadering. Hieruit volgt 0,39% + 3,7% = 4,09%

  → IGG: Volgens IGG is deze onderbouwing niet correct. Om een aantal redenen:

  1. **De BDB index *nieuwbouw eengezinswoningen* voor de structurele prijsontwikkeling is ons inziens te specifiek voor alle woningtypen. Hanteren van de BDB index *nieuwbouw woningbouw* lijkt rechtvaardiger**
  2. **Gemeente Amsterdam heeft de conjuncturele prijs ontwikkeling (marktindicator) specifiek voor regio Amsterdam aangeleverd. De conjuncturele index geeft de afwijking ten opzichte van de structurele prijsontwikkeling aan. Het aftrekken van het verschil in conjuncturele index (landelijk en regio Amsterdam) van structurele + conjuncturele index geeft ons inziens daarom niet het werkelijke indexcijfer.**
  3. **Omdat er wordt terug geïndexeerd van 2021 naar 2019 dient het indexcijfer (conjunctureel + structureel) van 2021 de basis te zijn. Ons inziens geldt dan: *(index 2019 - index 2021) / index 2021***

     Zie onderstaande door IGG bewerkte indexcijfermodel van BDB (Geel zijn de door IGG aangepaste cijfers / aanvullende informatie).

Zwart: opmerking IGG 31-08-2021
Rood: antwoord M3E 01-09-2021
Groen: reactie IGG 03-09-2021
Paars: antwoord M3E 08-09-2021

BDB Klant

Klantnaam	IGG Bouweconomie BV
Contactpersoon	IGG Bouweconomie
Klantnummer	5.1.2e
Abonnement	BDB Maandcijfers & BDB Marktindicator

Projectgegevens

Projectnaam	Amste
Projectnummer	

DATA

Basisjaar index	Januari 2021
Referentieproject	Woningbouw Nieuwbouw
Printdatum	2021-08-31

INDEXCIJFERS

		Totaal arbeid		Totaal materiaal		Totaal aanneemsom excl btw		Totaal aanneemsom btw	
		cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%
STRUCTUREEL | Maandcijfers & Prognosecijfers									
Peildatum 1	januari 2019	95,13		95,72		95,49		95,49	
Peildatum 2	januari 2021	100,00	5,12%	100,00	4,47%	100,00	4,72%	100,00	4,7
Peildatum 3									

Pagina 1

CONJUNCTUREEL | Marktindicator & Trends			
Peildatum 1	januari 2019	Regio Amsterdam	8,7%
Peildatum 2	januari 2021	Regio Amsterdam	7,8%
Peildatum 3			

STRUCTUREEL & CONJUNCTUREEL									
Peildatum 1	januari 2019	(1+8,7%)x95,49 = 103,08				103,8		103,8	
Peildatum 2	januari 2021	(1+7,8%)x100,00 = 107,8				107,8	3,9%	107,8	3,9
Peildatum 3									
	prijsontwikkeling 2021-->2019	(103,8-107,8)/107,8							-3,7

Kan M3E met onze opmerkingen nog steeds achter de opgenomen indexatiecorrectie 2021→2019 staan?
Percentages conform opgave Amsterdam zijn aangepast en als volgt:
Grondgebonden woningen en bebo: -3,86%
Meergezinswoningen: -3,44% (gemiddelde van Galerij (-3,74%) en Portiek (-3,14%)
Hoe is omgegaan met indexatie van 01-01-2021 naar 01-01-2019 bij de onderdelen A2, A3 en A6? Dit is niet specifiek benoemd. In de basis (A1) is een correctie doorgevoerd vanwege de recente BENG eis en prijsontwikkelingen. Indien deze aanvullende onderdelen (A2, A3 en A6) aangepast moeten worden naar prijspeil 1-1-2019 dient deze verlaagd te worden met het percentage 'Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel' zoals opgenomen onderaan het overzicht investeringskosten.
→ IGG: De kosten van de toeslagen A2, A3, A6 gebaseerd op prijspeil 01-01-2021. De toeslagen A4 en A5 zijn % over A1 (zonder correctie prijspeil) en derhalve ook prijspeil 01-01-2021. De correcties indexatie 2021→2019 zouden ons inziens daardoor over alle toeslagen gerekend dienen te worden.
Wellicht is het werkzamer en rechtvaardiger om correctie (BENG (per 01-01-2021) en) indexatie aan het eind van de kostenberekening ((A) basis+toeslagen + (B) interpolatie) te plaatsen.
Mogelijk zijn er argumenten bij M3E en/of Gemeente Amsterdam die er voor pleiten om op deze onderdelen geen indexatie plaats te laten vinden. Deze zijn ons echter niet bekend. **Doelstelling was om eerst alle informatie correct te hebben. Zoals afgelopen overleg door gemeente Amsterdam aangegeven zullen wij aangeven hoe de getallen te verwerken zijn.**

565167

~~C Correctie BENG~~

- ~~Onderbouwing van hoe tot deze correctie is gekomen nog aanleveren (op niveau 4(?)). Dit zowel voor directe bouwkosten, indirecte bouwkosten als overige investeringskosten~~ ~~Zie antwoord vorige e-mail~~ ~~→ IGG: uitleg is duidelijk en akkoord~~
- ~~Uitleg in email is akkoord (zie ook document: *RE Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam - opm. IGG*)~~ ~~Ok~~ ~~→ IGG: akkoord~~

Vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd. En mochten er vooraf aan onze bespreking van morgen nog vragen zijn, stel ze gerust.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. 5.1.2e
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: 2.57 Aw 2012 IGG
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 16:46
Aan: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e @m3e.nl>
5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Herijking: Eerste opmerkingen

Hallo 5.1.2e

Ik ben even globaal door de vandaag ontvangen stukken heen gegaan (op basis van: beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'). Hieronder mijn punten tot zo ver:

- A.2 aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerkingen → Onderbouwing van deze aanvullende kosten (op niveau 4) lijkt nog te ontbreken; Hoe van bouwkosten naar investeringskosten?
- A.4 locatie →groen stedelijk heeft 0% toeslag, echter staat er bij bouw- en investeringskosten wel extra kosten opgenomen (en bij perifeer €0,-);
- A.5 Kwaliteitstoeslag → onderbouwing van hoe tot deze toeslag is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)). Kan deze worden aangeleverd?; Ook zou ik graag jullie analyse van de WOZ-database ontvangen, ter beoordeling uitgangspunten. Zie ook de mail van gemeente Amsterdam van zojuist; Hoe van bouwkosten naar investeringskosten?
- A.6 Aanhorigheden → Hoe van bouwkosten naar investeringskosten?
- C. BENG → onderbouwing van hoe tot deze correctie is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)).

[redacted] IGG

Van: [redacted] IGG
Verzonden: woensdag 15 september 2021 11:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste [redacted]

Bedankt voor de onderbouwende berekeningen. Ik heb ze gecontroleerd en nagerekend en heb hierover geen opmerkingen meer.

Vertrouwende je voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

[redacted]

Werkdagen: maandag t/m donderdag

[redacted]
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: dinsdag 14 september 2021 9:50
[redacted]
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste [redacted]

Bijgaand ontvang je de bdb indexering van de drie typologieën in Excel.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

M3E Bouwkosten Management B.V.

5.1.2e
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: donderdag 9 september 2021 15:17
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Hallo 5.1.2e 5.1.2e

Bedankt voor je antwoorden. Bijna alle vragen zijn daarmee naar onze tevredenheid beantwoord. Dit uiteraard behoudens de antwoorden waarin jullie zelf aangeven deze nog aan te leveren (m.b.t. A.5 Kwaliteit en verwerking getallen)

Van jullie antwoord over de aangepaste index 2021→2019 (zie jullie antwoord in het paars hieronder) ontvangen wij graag nog de onderbouwing van deze twee berekeningen.

"Percentages conform opgave Amsterdam zijn aangepast en als volgt:
Grondgebonden woningen en bebo: -3,86%
Meergezinswoningen: -3,44% (gemiddelde van Galerij (-3,74%) en Portiek (-3,14%)"

De reden hiervan is tweeledig:

1. Het lukt ons niet om deze percentages exact te herleiden wanneer we de indexberekeningen volgen.
2. De indexmethodiek gaat ook gelden voor toekomstige indexatie. Hierdoor is het noodzakelijk voor gemeente Amsterdam dat bij hen bekend is hoe tot de juiste indexcijfers te komen.

Momenteel zijn wij druk doende om, zoals met Joris is afgestemd, uiterlijk aanstaande maandagmiddag de conceptversie van ons reviewrapport te sturen.
Wij moeten hierbij wel melden dat er nog geen definitieve herbouwkostenramingen (A) en adviezen (B/C) zijn opgeleverd. De beoordeling daarvan maakt derhalve geen deel uit van de conceptversie van ons reviewrapport.

Vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd zie ik jullie reactie tegemoet.

[redacted] **IGG**

Van: [redacted] IGG
Verzonden: dinsdag 21 september 2021 12:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917

Hallo [redacted]

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 →

- Is opgenomen in voorbeeldberekening, inhoudelijk geen opmerkingen.

565167

- 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. 5.1.2e
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
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
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.

[redacted] IGG

Van: [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>
Verzonden: woensdag 22 september 2021 19:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917

Best [redacted]

Zie onderstaand onze reactie in rood.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Kostenadviseur

M3E Bouwkosten Management B.V.
T: [redacted]

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 [redacted] IGG <[redacted]@igg.nl>
Verzonden: woensdag 22 september 2021 14:52
[redacted]
Onderwerp: RE: B21.136 Gemeente Amsterdam (herijken herbouwkosten) versie 20210917

Da[redacted]

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

[redacted] 2.57 Aw 2012,5.1.1c,5.1.2f,5.2

- Kan er voor de herleidbaarheid ook een fictief rekenvoorbeeld worden gemaakt van deze woning met dezelfde parameters (plaats 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 Midden
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

[redacted] 5.1.2e

565167