[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@igg.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V.
Sent: Mon 7/4/2022 4:25:11 PM
Subject: RE: Vormfactoren
Received: Mon 7/4/2022 4:25:17 PM
B21.136 BEG01C-HK Gemeente Amsterdam 'Twee onder 1 kapwoning' 20210922 IK.pdf
B21.136 BEG01C-HK Gemeente Amsterdam 'Twee onder 1 kapwoning' 20210922 IK aangepast.pdf

Beste [redacted]
Met betrekking tot de vraag over de opslagpercentages van de investeringskosten is het volgende aangehouden. De investeringskosten zijn benaderd vanuit de situatie dat het bestaand vastgoed wordt gesloopt en opnieuw wordt gebouwd, oftewel de herbouwwaarde. Bij deze benadering zijn wij er vanuit gegaan dat dit door een ontwikkelaar wordt gedaan. Hij rekent hiervoor onder andere algemene kosten en winst & risico. In de praktijk zou het echter ook mogelijk kunnen zijn dat een eigenaar of eigenaren hier zelf invulling aan geven in plaats van een ontwikkelaar. Dan zouden deze kosten niet van toepassing zijn. Gevolg op de herbouwwaarde is daarbij ongeveer -10%. In de bijlage heb ik twee berekeningen toegepast (origineel en aangepaste versie), waarbij het verschil zichtbaar is. Dit geldt voor alle woningtypes en woninggroottes.
[redacted] hoe kijk jij hier tegenaan?
Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management
UW PARTNER IN BIM COSTING
[redacted]
Kostenadviseur
M3E Bouwkosten Management B.V.
T: (085) 744 14 86
M: [redacted]
E: [redacted]@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: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 20 mei 2022 17:11
Aan: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>; [redacted]@igg.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Vormfactoren

Beste [redacted]
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 5.1.2e 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.