To: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V[redacted]@m3e.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V.
Sent: Mon 7/4/2022 5:56:28 PM
Subject: RE: Rapport
Received: Mon 7/4/2022 5:56:32 PM

Beste [redacted]
Bedankt voor de rapportage. In tabel 2 zijn de herbouwkosten van een woningtype weergegeven en daarin zijn verschillende woninggroottes opgenomen. Vervolgens wordt een correctie toegepast waarbij de kleinste woningen 22% verlaagd worden en de grootste 13% verhoogd (daarbij is overigens niet duidelijk hoe dit tot stand is gekomen). In de rapportage (en in jouw e-mail) wordt beargumenteerd dat dit kan, omdat een kleine woning onderdeel is van een groter project en de kosten daardoor lager uitvallen dan individueel gerekend. Ik vraag mij af in hoeverre dit nu van toepassing is, omdat in onze berekeningen er reeds vanuit wordt gegaan dat een type woning bij de herbouw uitmaakt van een grotere ontwikkeling. Volgens mij hebben hier dus al rekening mee gehouden.
Waar het volgens mij met name scheef gaat is dat de kleinste woningen niet realistisch zijn bij nieuwbouw of anders uitgevoerd worden omdat ze niet meer voldoen.
Een voorbeeld:
Een pand is in de loop der jaren gewijzigd en daarbij onderverdeeld in een aantal woningen/appartementen van verschillende groottes. Ze delen daarbij bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie en afzuiging. De verwarming is enkel te regelen door de knop van de radiator open dan wel dicht te draaien en de afzuiging niet individueel regelbaar. Met name zal dit bij de hele kleine woningen/appartementen voorkomen. Bijvoorbeeld van 25m2go.
Doordat er bij herbouw gekeken wordt naar de situatie van nu, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in wet- en regelgeving, zal bovenstaande situatie dus niet één op één gerealiseerd worden. Dit zal bijvoorbeeld een aanzienlijke wijziging in het installatieconcept tot gevolg hebben met individuele installaties, gasloos, ventilatie etc. De kosten hiervan zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor kan er een woning/appartement ontstaan die je niet meer gaat bouwen, omdat de kosten hoger zijn dan de waarde. Oftewel een onrealistische uitkomst.
Om dit te voorkomen kan er misschien gekozen worden voor een systeem waarbij de herbouwkosten bij een andere grootte, bijvoorbeeld 45m2go, te maximaliseren. Woningen/appartementen kleiner dan 45m2go krijgen dan dezelfde herbouwkosten, omdat deze 'normaal' niet gerealiseerd worden of onderdeel uitmaken van bijvoorbeeld een 'friends' concept en daardoor lagere herbouwkosten hebben.
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
	000222	

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 09:40
Aan: [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>; [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>
Onderwerp: Rapport

Hoi [redacted]
Graag wil ik bijgaand rapport van Ortec met jullie delen. Hij is recent uit het archief opgedoken. Het rapport is openbaar.

0426

In 2016, bij het opstellen van de huidige referentiemodellen, liepen we tegen hetzelfde probleem aan. Namelijk, dat kleine woningen heel hoog uitvallen. De verdedigbaarheid van de aanpak/oplossing wordt bevestigd in dit rapport.
Ik verwacht dat het ook voor jullie interessant is.
Hieronder een stukje uit het rapport:

De aanpassing van de herbouwkosten per m² gbo is gebaseerd op de gemiddelde verhouding van gbo en bvo over de getabelleerde gbo's.

- *Het is te verdedigen dat voor kleine woningen de herbouwkosten per m² naar beneden bijgesteld worden. Voor veel stapelwoningen geldt dat deze repeterend zullen worden gebouwd, als onderdeel van een groter project, waardoor de herbouwkosten per m² gbo lager zullen uitvallen dan individueel gerekend.*
- *Het is niet goed te motiveren waarom de herbouwkosten per m² gbo voor grote woningen naar boven bijgesteld zouden moeten worden.*
- *De voorgestelde correctie hangt af van de `toevallig' opgenomen gbo's in de tabel, met name voor de vaststelling van de gemiddelde verhouding tussen gbo en bvo. Het gemiddelde van de gbo's in de tabel bedraagt 91m² en dat lijkt vrij hoog voor een doorsnee boven- en benedenwoning in Amsterdam. De gemiddelde oppervlakte in de tabel zou moeten aansluiten bij die van desbetreffend woningtype in Amsterdam.*

Groeten,

5.1.2e

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.