igg bouweconomie.

OplegNotitie

Aan:	Gemeente Amsterdam
T.a.v.	[redacted]
Kopie	[redacted], [redacted]
Afzender:	IGG Bouweconomie. [redacted] ([redacted]
Datum:	10 augustus 2022
Project:	21216
Betreft:	Oplegnotitie second opinion aanpassing herijking herbouwkosten Amsterdam (CONCEPT)
Onze referentie:	21216_NOT_Oplegnotitie second opinion aanpassing herijking herbouwkosten Amsterdam_A_220810.docx
Bijlagen:	2
Aantal pagina's:	6

1. Inleiding

Sinds juli 2016 geeft de gemeente Amsterdam grond uit in eeuwigdurende erfpacht. De canon wordt bepaald aan de hand van de hoogte van de grondwaarde. De grondwaarde wordt bepaald aan de hand van de genormeerde residuele grondwaardemethodiek en op basis van gestandaardiseerde woningreferenties. De gemeente Amsterdam wil de bouw- en bijkomende kosten herijken. Naast de herijking van de herbouwkostenramingen, vraagt de gemeente ook om advies over de te hanteren interpolatiemethode en de te hanteren kostenindexatiemethode en -bron.

De gemeente Amsterdam heeft adviesbureau M3E geselecteerd voor de herijking van de bouw- en bijkomende kosten. IGG bouweconomie is geselecteerd om de second opinion op de nieuw vast te stellen genormeerde herbouwkosten uit te voeren (auditor). IGG valideert de genormeerde herbouwkosten op juistheid en volledigheid.

Deze opdracht is door M3E in het 3e kwartaal 2021 door M3E afgerond en ge-audit door IGG bouweconomie[1]. Het beoordelingsrapport is op 28-09-2022 definitief opgeleverd aan gemeente Amsterdam.

Echter is de gemeente Amsterdam bij de integratie in hun eigen proces van grondwaardebepaling gestuit op een aantal onrealistische waarden. De gemeente heeft M3E gevraagd om mee te denken met de oplossing door aanpassingen in berekeningsmethode en -waarden. IGG is gevraagd om deze aanpassingen te beoordelen.

Het resultaat van deze beoordeling is deze oplegnotitie met de bevindingen, validatie en omschrijving van het beoordelingsproces door IGG op de herbouwkostenramingen en adviezen van M3E.

[1] 21216_RAP_Second opinion herijking herbouwkosten Amsterdam_C_210928

2. Aanpak

IGG is gevraagd om een second opinion (toetsing op juistheid en volledigheid) op de door M3E opgeleverde stukken uit te voeren. IGG valideert de juistheid en uitlegbaarheid van de aanpassingsvoorstellen op de genormeerde herbouwkosten. Valideren betekent letterlijk "geldig verklaren".

Bij de validatie hanteert IGG de volgende algemene regels:

- Wij valideren de kosten maar geven geen oordeel over de oorzaak ervan;
- Wij nemen geen dingen klakkeloos over maar vragen door;
- Wij zijn onafhankelijk.

Globaal is het volgende beoordelingsproces doorlopen:

- Aanhoren van probleembeschrijving gemeente Amsterdam bij integratie in hun proces;
- Opinie geven op aangegeven oplossingsrichtingen door M3E en gemeente Amsterdam;
- Beoordeling conceptvoorstel(len) M3E;
- Beoordeling validatie definitief voorstel M3E.

3. Beoordeling aanpassingen

Uiteindelijk zijn de onderstaande aanpassingen voorgesteld door M3E. Per aanpassingsvoorstel is hieronder aangegeven onder welke voorwaarde IGG bouweconomie deze valideert.

Vormfactoren

IGG valideert het voorstel van M3E om de vormfactoren aan te passen van de woningtypen Galerijflat, Corridorflat, Portiekflat. Dit om tot vormfactoren te komen die beter aansluiten op de Amsterdamse varianten van deze woningtypen.

Bergingen opnemen in GO bij meergezinswoningen

IGG valideert het voorstel van M3E om de GO van de berging mee te nemen bij de berekening GO/BVO bij meergezinswoningen. Hierdoor wordt de berging bij alle woningtypen meegenomen in de basisbouwkostenberkening.

Post nader te detailleren

IGG valideert de mening/voorstel van M3E dat de post 'Nader te detailleren' niet kan komen te vervallen in de herbouwkostenberekening.

Kosten / winst en risico ontwikkeling

IGG valideert het voorstel van M3E om de (interne) ontwikkelkosten van een opdrachtgever wel mee te nemen in de herbouwkostenberekening en dat de post 'Winst en Risico' voor de ontwikkelaar kan komen te vervallen. De voornaamste reden hiervoor is dat herbouw door verschillende partijen verzorgd wordt, elk met andere motieven en ander rendementsoogmerk.

Financieringskosten

IGG valideert het voorstel van M3E om geen financieringskosten mee te nemen in de herbouwkostenberekening. De voornaamste reden hiervoor is dat herbouw door verschillende partijen verzorgd wordt, elk met andere motieven, financieringsconstructies en ander rendementsoogmerk.

Onvoorzien

IGG valideert het voorstel van M3E om het percentage onvoorzien terug te brengen van 5% naar 2%. De voornaamste reden hiervoor is dat de gemeente Amsterdam heeft aangeven dat diverse risico's zijn uitgesloten in de uitgangspunten van de herbouwkostenberekening.

Voor de validatie van alle voorstellen geldt de voorwaarde dat deze uitgangspunten en zienswijzen zeer goed worden gedocumenteerd en gecommuniceerd.

4. Algemene conclusie / samenvatting

IGG bouweconomie heeft in kwartaal 3 2021 de second opinion uitgevoerd op de herbouwkostenramingen inzake grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten, opgesteld door M3E. Bij de integratie van deze herbouwkostenramingen bleek er een aantal hiaten te zijn wanneer deze in het eigen rekenproces werden geïntegreerd. Het voorstel voor aanpassingen aan de reeds opgeleverde berekeningen van M3E heeft IGG bouweconomie beoordeeld.

In overleg met gemeente Amsterdam heeft M3E een conceptvoorstel van de aanpassingen gedaan. Deze is door IGG beoordeeld en waar nodig voorzien van vragen opmerkingen. Vervolgens is door M3E een nieuw conceptvoorstel opgesteld welke door IGG opnieuw zijn beoordeeld.

Op basis van de uitgevoerde second opinion trekt IGG de volgende conclusie:

IGG bouweconomie valideert de door M3E voorgestelde aanpassingen (d.d. 04-07-2022 & 08-07-2022) op opgestelde genormeerde herbouwkostenramingen (met d.d. 22-09-2021).

Het heeft daarbij de aanbeveling om een leeswijzer op te stellen van de kostenraming. Dit ingevuld met een uitleg wat er in elk onderdeel wordt berekend, met de daarbij gehanteerde uitgangspunten en welke parameters van invloed zijn op dit onderdeel. Dit zal belanghebbenden helpen de kostenopstelling beter te kunnen begrijpen.

Bijlagen:

- 21.216_Herijking herbouwkosten aanpassing_correspondentietijdlijn
- 21216_RAP_Second opinion herijking herbouwkosten Amsterdam_C_210928

igg bouweconomie.