To: [redacted]@igg.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V.
Sent: Fri 7/8/2022 12:14:16 PM
Subject: RE: Vormfactoren
Received: Fri 7/8/2022 12:14:21 PM

Hoi [redacted]
Onderstaand onze reactie in groen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Kostenadviseur
M3E Bouwkosten Management B.V.
T: (085) 744 14 86
M: [redacted]
E: [redacted]@m3e.nl

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.nl>
Verzonden: vrijdag 8 juli 2022 13:37
Aan [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Vormfactoren

Heren,
Hieronder onze bevindingen in het rood.
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

[redacted]

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. [redacted]
e. b.vanderhoeven@igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Ga voor de e-mail disclaimer naar: www.igg.nl/emaildisclaimer

Van: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. [redacted]@m3e.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 17:10
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@igg.nl>

cc: [redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Vormfactoren

Beste [redacted]

Naar aanleiding van jouw e-mail en telefonisch contact hebben wij intern overlegd. Onderstaand onze reactie:

Bergingen

Huidige appartementen zijn niet altijd voorzien van een berging. In het uitgangspunt bij herbouw zijn deze wel voorzien en dit heeft invloed op de kosten en BVO, maar niet in de GO waardoor een negatief effect ontstaat. Dit kan mogelijk rechtgezet worden door de GO van de berging mee te nemen bij de berekening GO/BVO. Hierdoor wordt de berging bij alle onderdelen meegenomen. Dit geldt uiteraard alleen voor de meergezinswoningen. ℘IGG: Is het voorstel dat bij de correctie de GO's berging bij de huidige gestelde GO wordt opgeteld Of wordt er als nieuw uitgangspunt genomen dat de bergingen binnen de huidig gestelde GO's van een woning vallen? Uitgangspunt is dat GO berging bij de GO van de woning worden opgeteld.

Hoe zijn de bergingen grondgebonden woningen opgenomen? Dit zijn prefab bergingen buiten de woning. Deze willen we niet meenemen omdat het geen onderdeel van het gebouw uitmaakt.

Uitgewerkt plan en geen posten nader te detailleren

Dit kan niet uit de kosten, omdat het kosten zijn die de aannemer gaat maken. ℘ IGG: Nader te detailleren is, net als M3E stelt, ons inziens onderdeel van de bouwkosten/aanneemsom. De post NTD uit de berekening halen is mijn inziens geen optie.

Geen programmawijzigingen

Is niet opgenomen dus geen correctie

Geen verkoopkosten

Is niet opgenomen dus geen correctie

Geen kosten voor opdrachtgever / lagere ontwikkelkosten / winst en risico

De herbouw kan door verschillende partijen verzorgd worden. Als het een particulier is, kunnen kosten niet opgevoerd worden. Als het bijvoorbeeld een ontwikkelaar of corporatie is wel. Wij zouden daarom willen voorstellen om de algemene kosten / interne kosten wel te laten staan. Winst en risico zou eventueel kunnen komen te vervallen. Dat is in feite een middenweg waarbij wel rekening is gehouden met te maken kosten, maar niet winst en risico omdat ook niet zeker is of een ontwikkelaar de herbouw gaat verzorgen. ℘ IGG: kosten voor een opdrachtgever/ontwikkelaar zullen er mijn inziens altijd gemaakt moeten worden. Wanneer duidelijk als uitgangspunt wordt genomen dat W&R voor een opdrachtgever/ontwikkelaar geen onderdeel is van de herbouwwaarde berekening dan is het een optie om deze post geheel te laten vervallen.

Geen afkoop prijsstijgingen tot start bouw (moment van start bouw vandaag)

Is niet opgenomen dus geen correctie

Geen financieringskosten

Als het uitgangspunt is 'start bouw vandaag' dan kunnen rentekosten tot start bouw komen te vervallen. Dit komt dan ook overeen met het prijspeil (hier is ook geen rekening gehouden met prijsstijgingen/dalingen).

We zijn wel van mening dat er financieringskosten tijdens bouw gerekend moeten worden vanwege 'renteverlies tijdens bouw'. Het merendeel van de financieringskosten komt hier overigens mee te vervallen. ℘ IGG: Hoe het project wordt gefinancierd en hoe een opdrachtgever omgaat met het verrekenen van renteverliezen van (voor)investeringen uit "eigen zak" is bij elke projectontwikkelaar/investeerder anders. Wanneer duidelijk als uitgangspunt wordt genomen dat financieringskosten voor een opdrachtgever/ontwikkelaar geen onderdeel is van de herbouwwaarde berekening dan is het een optie om deze post geheel te laten vervallen.

Onvoorzien omlaag (bv. 2%)

Naar aanleiding van jouw uitleg dat de gemeente in haar berekening uitgaat van bouwrijpe grond, zonder kabels en leidingen, archeologische vondsten, vervuiling e.d. hebben wij nogmaals naar de percentages gekeken. We zijn daarbij van mening dat de percentages iets scherper gesteld kunnen worden met 1 a 2%. ℘ IGG:

Wanneer duidelijk als uitgangspunt wordt genomen, gecommuniceerd word en onderbouwd waarom, onvoorzien geen onderdeel is van de herbouwwaarde berekening dan kan worden overwogen om deze post, net als W&R, in zijn geheel te laten vervallen in plaats van een bijstelling van 5% naar 1%. Dit is mogelijk beter te verdedigen dan een (in mijn ogen niet realistisch) lager percentage opnemen. Ik bedoelde te zeggen dat we de huidige percentages met 1 a 2% verlagen. Dan zou het laagste percentage 2% zijn. Wij denken dat het goed is om wel iets te rekenen, omdat er altijd iets kan gebeuren.

Hoor graag van jou en [redacted] zodat wij eventuele wijzigingen kunnen doorvoeren.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management

[redacted]

Kostenadviseur

M3E Bouwkosten Management B.V.

T: (085) 744 14 86

M: 5.1.2e
E: 5.1.2e@m3e.nl

Capelle aan den IJssel
Rivium Quadrant 163

Amsterdam
Barbara Strozzilaan 201

Breda
Jan van Polanenkade 26A1
4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: 5.1.2e@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 5 juli 2022 15:05
Aan: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V 5.1.2e@m3e.nl>; 5.1.2e@igg.nl>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Vormfactoren

Beste 5.1.2e
Om nog terug te komen op de opslagpercentages.
Aangezien we ook van een bepaalde projectgrootte lijkt uitgaan van zelfbouw mij niet de meest voor de hand liggende.
Ik zie nog wel wat andere punten, wat meer in lijn ligt met de uitgangspunten die we in ander beleid hanteren voor uitgiften van nieuwe gronden:
Er lijkt in de opslagen rekening te worden gehouden met rente voor- en tijdens de bouw. Volgens mij is het verdedigbaar als we uit gaan van 100% voorfinanciering. De situatie zal zo zijn dat de eigenaar van het object laat herbouwen in termijnen betaald en kan financieren.
Voor de berekening van de stichtingskosten gaan we uit van “vandaag beginnen met bouwen” en zou met dat in het achterhoofd het volgende een optie kunnen zijn?

- Uitgewerkt plan en geen posten nader te detailleren
- Geen programmawijzigingen
- Geen verkoopkosten
- Geen kosten voor opdrachtgever
- Geen afkoop prijsstijgingen tot start bouw (moment van start bouw vandaag)
- Onvoorzien omlaag (bv. 2%)
- Geen financieringskosten
- Eventueel lagere ontwikkelkosten (bv. 3%)
- En winst- en risico omlaag (minimaal risicoprofiel)

Zo even over hebben?
Gr. 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 4 juli 2022 22:52
Aan: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V.' 5.1.2e@m3e.nl>; 5.1.2e@igg.nl>
CC: 5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Vormfactoren

Hoi 5.1.2e
Bedankt voor jullie reacties!
Is het gezien de voortgang goed om morgen kort even te bellen Erik en evt. Ben?
Liefst na 11:30uur ‘s ochtends
Voor wat betreft de vormfactoren:
Wat ik gepoogd heb te doen is om a.d.h.v. Funda te kijken wat gemiddelde plattegronden zijn en wat een logisch uitgangspunt zou kunnen zijn voor de vormfactoren.
Kijkend naar jullie reactie het volgende:
In het bouwbesluit hebben kleine woningen (<50m2) niet verplicht een eigen berging maar mag dit een gemeenschappelijke berging zijn. Een gemeenschappelijke containerruimte is ongeacht de woninggrootte geen verplichting meer vanuit het bouwbesluit, hier hoeft dus ook geen rekening mee gehouden te worden. En voor de berekening van de GO/BVO verhouding hoeven de oppervlakten van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de BVO van een gebouw gerekend.
Waar het in de GO/BVO verhouding misschien in zit is het al dan niet meenemen van de berging in de herbouwkosten.
In de WOZ waardering wordt een berging separaat gewaardeerd. Dit mede omdat deze niet altijd aanwezig is. Hier wringt de schoen, omdat bergingen nu wel worden meegenomen in de herbouwkosten maar er niet altijd zijn. Wanneer we werkelijk sloop-nieuwbouw plegen moet er een berging komen, maar wij gebruiken de herbouwkosten als een middel om de grondquote te bepalen. Wanneer we nu een gebouw simuleren en hieruit de GO/BVO verhouding bepalen om tot de herbouwkosten per m te komen is dit een heikel punt. Amsterdam stikt van de woningen zonder (al dan niet inpandige) buitenberging en gangen die smaller zijn dan wat nu gangbaar is.
Misschien is daarin uitgaan van inpandige bergingen in de plint (voor bijvoorbeeld de corridor en de galerijflat) wel het zwaarste

uitgangspunt om te nemen ten aanzien van de GO/BVO verhouding. Als we ze namelijk niet waarderen in de WOZ omdat ze er niet zijn, maar dit wel in de herbouwkosten van de woning zit meegewogen ontstaat daar een discrepantie. Wellicht is het goed om de woningreferenties met deze gedachte nog eens tegen het licht te houden? Hebben historische beneden-bovenwoningen en portiekflats wel altijd een (inpandige) berging? Of wellicht is het logisch om een soort gewogen gemiddelde te bepalen, hoe kijken jullie daar tegen aan?

- Ik de indicatieve berekeningen van de vormfactoren is wel degelijk rekening gehouden met bergingen, zij het met minder m2's, maar dit doe ik eigenlijk met het bovenstaande in mijn achterhoofd.
- Containerruimten hoeft niet te worden meegenomen, aangezien dit geen eis is.
- Voor de galerijflats heb ik in de berekeningen vooralsnog de helft van de horizontale verkeersruimte meegewogen in het BVO (wat dus eigenlijk een zwaarder uitgangspunt is) maar dit hoeft dus eigenlijk niet. Hierdoor ontstond ook het kleine verschil met de corridor.

Het BVO verlies (woningscheidende- en buitenmuren) heb ik niet goed ingeschat evenals het ruimtegebruik van de bergingen. Ik heb de indicatieve berekening van de vormfactoren met inachtneming van het bovenstaande nog een keer nagelopen a.d.h.v. jullie opmerkingen. Ik zeg daarmee niet dat dit het moet zijn, maar ik laat daarmee wel zien dat de eerder gehanteerde uitgangspunten relatief ongunstig zijn. Overigens heb ik dit niet voor alle referentietypes gedaan, maar zoals ik in deze mail aangeef is het wellicht goed om dit nog even tegen het licht te houden.

Galerijflat

- De galerij wordt niet tot het BVO gerekend

1 variant:

- Alle woningen boven de 50m2 krijgen een berging a 5m2 (rekengrootte inclusief loopruimte 7m2)
- Alle woningen onder de 50m2 krijgen een berging van 1,5m2 (rekengrootte inclusief loopruimte 2m2)

Een andere variant t.a.v. een gewogen gemiddelde zou dan zijn:

- De helft van de woningen boven de 50m2 krijgen een berging a 5m2 (rekengrootte inclusief loopruimte 7m2)
- De helft van de woningen onder de 50m2 krijgen een berging van 1,5m2 (rekengrootte inclusief loopruimte 2m2)

Corridorflat

- De corridor (gesloten) wordt tot het BVO gerekend, ik heb nu gerekend met een breedte van 0,9m per woning. Dit resulteert in een gang met een vrije breedte van 1,8m
- Idem 2 varianten

Portiek

- Idem 2 varianten

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

Van: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e @m3e.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 18:25
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @igg.nl>
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Vormfactoren

Beste 5.1.2e

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.

@5.1.2e hoe kijk jij hier tegenaan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Kostenadviseur
M3E Bouwkosten Management B.V.
T: (085) 744 14 86
M: 5.1.2e
E: 5.1.2e@m3e.nl

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

www.m3e.nl | Disclaimer

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

Beste 5.1.2e

Zoals besproken hebben we gekeken naar de vormfactoren en uitgangspunten van de diverse referenties.
Daar is met name gekeken naar de MGW, omdat daar afwijkende vormfactoren in zitten t.o.v. andere kengetallen en we daar al eerder een opmerking op hebben gemaakt.
Een aantal voorbeelden van woningen van 57m2 GO en een meer logische range wat ons betreft op basis van wat analyses, hieruit volgen wat grote afwijkingen voor met name de galerijflat, corridorflat en de portiekflats.
Galerijflat: 0,72 vs. (0.77 – 0.81)
Corridorflat: 0,65 vs. (0.72 – 0.77)
Portiekflat: 0.58 vs. (0.73 – 0.76)
Gemiddeld gezien zien we ook grote verschillen:
Galerijflat: 0.75 vs. 0.85
Corridorflat: 0.66 vs. 0.80
Portiekflat: 0.62 vs. 0.80
Uiteraard is dit een voorbeelduitwerking op basis van wat gekozen parameters, maar we zijn benieuwd hoe jullie hier tegenaan kijken voor wat betreft de referenties.
Ook ben ik benieuwd of jullie al hebben gekeken naar de opslagpercentages?
Mochten jullie vragen hebben dan kunnen jullie het beste even met 5.1.2econtact 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.

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.