**5.1.2e | IGG**

**Van:** 5.1.2e @amsterdam.nl>
**Verzonden:** donderdag 25 november 2021 14:27
**Aan:** 5.1.2e | IGG
**Onderwerp:** Bevindingen herbouwkostenramingen
**Bijlagen:** Bevindingen M3E ramingen.pdf; Vergelijking M3E met Brink en Bouwkostenkompas.xlsx; M3E herbouwkostenramingen verschilanalyse per woningtype.xlsx

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen
**Vlagstatus:** Voltooid

**Categorieën:** Donkergroen

Beste 5.1.2e

Bijgaand onze bevindingen en analyses, met de onderliggende Excel bestanden.

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.

Gemeente Amsterdam



# Bevindingen verwerking herbouwkosten M3E t.b.v. BSQ

TAG – 19 november 2021

# Inhoud

- 1: Ramingen M3E vs. Brink en Bouwkostenkompas
- 2: Vergelijk berekening M3E vs. MBM
- 3: BSQ's en verschilanalyse

# 1. Analyse raming M3E vs. Brink en bouwkostenkompas

**M3E (casco A1) vs. Brink (nieuwbouw + sloop)**

- Vergelijking is uitgevoerd op basis van vergelijkbare uitgangpunten (**hoge** kwaliteit!)
- Inclusief sloopkosten
- Prijspeil 2021
- + analyse vormfactoren

- BEVINDINGEN
  - Grote verschillen in stiko;
  - Verschillen groter bij kleinere woninggroottes
  - Grootste afwijking bij "corridor" (€1.947 /m2 GO)

**M3E (casco A1) vs. Bouwkostenkompas (nieuwbouw)**

- Vergelijking uitgevoerd o.b.v. kwaliteit midden en hoog
- Prijspeil 2021
- + analyse vormfactoren

- BEVINDINGEN
  - Grote verschillen in stiko;
  - Verschillen groter bij kleinere woninggroottes
  - Grootste afwijking bij "portiek"(>€2.500 /m2 GO)

# 1. Analyse raming M3E vs. Brink en bouwkostenkompas

## Brink

Prijspeil Q1 2021
BENG
Groen stedelijk
Gasloos/ WKO lucht warmtepomp+boiler
Kwaliteit: Top

**beneden bovenwoning**

| GO | GO/BVO | 1-10 woningen | | verschil |
|---|---|---|---|---|
| >120 | 0,88 | € 2.230 | | € 36 |
| 105-120 | 0,88 | € 2.267 | 1,63% | € -6 |
| 90-105 | 0,88 | € 2.302 | 1,52% | € -58 |
| 75-90 | 0,88 | € 2.336 | 1,46% | € -216 |
| 65-75 | 0,88 | € 2.365 | 1,23% | € -438 |

**Woonschijf - 8 lagen**

| GO | GO/BVO | | | verschil |
|---|---|---|---|---|
| 105-120 | 0,762 | € 2.462 | | € -822 |
| 90-105 | 0,762 | € 2.588 | 4,9% | € -762 |
| 75-90 | 0,762 | € 2.657 | 2,6% | € -909 |
| 65-75 | 0,762 | € 2.734 | 2,8% | € -1.004 |
| 55-65 | 0,762 | € 2.820 | 3,0% | € -1.090 |
| 40-55 | 0,762 | € 2.921 | 3,5% | € -1.346 |

**Corridor - 8 lagen**

| GO | | | verschil |
|---|---|---|---|
| 90-105 | € 2.259 | | € -1.419 |
| 75-90 | € 2.369 | 4,6% | € -1.603 |
| 65-75 | € 2.437 | 2,8% | € -1.625 |
| 55-65 | € 2.508 | 2,8% | € -1.645 |
| 40-55 | € 2.584 | 2,9% | € -1.947 |

**Galerij - 8 lagen**

| GO | GO/BVO | | | verschil |
|---|---|---|---|---|
| 105-120 | 0,88 | € 2.439 | | € -528 |
| 90-105 | 0,88 | € 2.571 | 5,1% | € -501 |
| 75-90 | 0,88 | € 2.643 | 2,7% | € -779 |
| 65-75 | 0,88 | € 2.717 | 2,7% | € -988 |
| 55-65 | 0,88 | € 2.796 | 2,8% | € -1.191 |
| 40-55 | 0,88 | € 2.886 | 3,1% | € -1.501 |

Brink vs. M3E

## M3E

Prijspeil Q1 2021
BENG
Groen stedelijk
Gasloos/ WKO
Kwaliteit: midden?

**beneden bovenwoning 1187/1188**

| GO | GO/BVO | | |
|---|---|---|---|
| 125 | 0,85 | € 2.194 | |
| 112 | 0,85 | € 2.273 | 3,50% |
| 97 | 0,84 | € 2.360 | 3,65% |
| 82 | 0,83 | € 2.552 | 7,54% |
| 70 | 0,82 | € 2.803 | 8,96% |
| 60 | 0,82 | € 3.013 | 6,95% |

**Flat algemeen gemengd / 1185**

| GO | | | |
|---|---|---|---|
| 112 | 0,73 | € 3.284 | |
| 100 | 0,72 | € 3.350 | 1,98% |
| 80 | 0,72 | € 3.566 | 6,05% |
| 70 | 0,69 | € 3.738 | 4,61% |
| 60 | 0,68 | € 3.910 | 4,40% |
| 50 | 0,68 | € 4.267 | 8,37% |
| | 0,64 | | |

**Corridor / 1183/1189**

| GO | | | |
|---|---|---|---|
| 100 | | € 3.678 | |
| 80 | | € 3.972 | 7,39% |
| 70 | | € 4.062 | 2,23% |
| 60 | | € 4.153 | 2,18% |
| 50 | | € 4.531 | 8,34% |

**Galerij / 1181**

| GO | | | |
|---|---|---|---|
| 112 | 0,74 | € 2.967 | |
| 100 | 0,73 | € 3.072 | 3,41% |
| 80 | 0,73 | € 3.422 | 10,24% |
| 70 | 0,73 | € 3.705 | 7,63% |
| 60 | 0,73 | € 3.987 | 7,09% |
| 50 | 0,72 | € 4.387 | 9,12% |

M3E vs. Bouwkk.

| | midden | hoog |
|---|---|---|
| beneden bovenwoning | € -297 | |
| | € -29 | |
| Flat algemeen gemengd / 1185 | verschil midden | verschil hoog |
| | € -914 | € -149 |
| | € -1.119 | € -354 |
| Galerij / 1181 | verschil midden | verschil hoog |
| | € -981 | € -121 |
| | € -1.414 | € -554 |

## Bouwkostenkompas (nieuwbouw)

Prijspeil Q1 2021
BENG
Gasloos/ WKO indiv. WP EGW / collectieve WP MGW
Bijk.kosten: 30%
Kwaliteit: midden en hoog

**Beneden bovenwoning**

| GO | GO/BVO | midden | hoog | |
|---|---|---|---|---|
| 65-75 | 0,86 | € 2.506 | | (3 laags) |
| 55-65 | 0,86 | € 2.983 | | (2laags) |

**Appartementenblok tot 10 lagen**

| GO | | midden | hoog | |
|---|---|---|---|---|
| 70-80 | 0,81 | € 2.824 | € 3.589 | |
| 50 | 0,81 | € 3.148 | € 3.913 | opslag 167€/m2 BVO |

**Galerij tot 8 lagen**

| GO | | midden | hoog | |
|---|---|---|---|---|
| 65-75 | 0,73 | € 2.724 | € 3.583 | |
| 50 | 0,73 | € 2.973 | € 3.833 | opslag 130€/m2 BVO |

# 1. Analyse (vervolg)

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Portiek** | | | verschil | verschil | | | **Portiekwoning tot 4 lagen** | | |
| | | | | GO | | 1184 | | midden | hoog | | | midden | hoog | |
| | | | | 80 | 0,6 | € 4.153 | | € -1.467 | € -724 | 75-85 | 0,76 | € 2.687 | € 3.430 | |
| | | | | 70 | 0,59 | € 4.522 | 8,15% | | | | | | | |
| | | | | 60 | 0,58 | € 4.891 | 7,54% | | | | | | | |
| | | | | 50 | 0,58 | € 5.387 | 9,21% | € -2.582 | € -1.839 | 50 | 0,76 | 2804,493 | 3547,529 | opslag 57 €/m2 BVO |
| | | | | | 0,56 | | | | | | | | | |
| | | | | | **Portiek** | | | verschil | verschil | | | **Portiekwoning vanaf 4 lagen** | | |
| | | | | GO | | 1184 | | midden | hoog | | | midden | hoog | |
| | | | | 80 | 0,6 | € 4.153 | | € -1.111 | € -288 | 75-85 | 0,73 | € 3.043 | € 3.866 | |
| | | | | 70 | 0,59 | € 4.522 | 8,15% | | | | | | | |
| | | | | 60 | 0,58 | € 4.891 | 7,54% | | | | | | | |
| | | | | 50 | 0,58 | € 5.387 | 9,21% | € -2.228 | € -1.405 | 50 | 0,73 | 3158,929 | 3982,06 | opslag 54 €/m2 BVO |
| | | | | | 0,56 | | | | | | | | | |
| | **Rij-/ hoekwoning schuine kap** | | | | **tussenwoning laagbouw** | | | verschil | verschil | | | **Seriematig 3 laags schuin dak** | | |
| GO | 1-10 woningen - top kwaliteit | | verschil | GO | | 1131 | | midden | hoog | | | midden | hoog | |
| >120 | € 2.146 | | € -4 | 125 | 0,75 | € 2.150 | | € 48 | € 751 | 110-160 | 0,76 | € 2.198 | € 2.901 | |
| 105-120 | € 2.181 | 1,60% | € -81 | 112 | 0,75 | € 2.262 | 4,95% | | | | | | | |
| 90-105 | € 2.215 | 1,53% | € -249 | 97 | 0,75 | € 2.464 | 8,20% | | | | | | | |
| 75-90 | € 2.248 | 1,47% | € -501 | 82 | 0,74 | € 2.749 | 10,38% | | | | | | | |
| | | | | | **hoekwoning en eindwoning** | | | | | | | | | |
| | | | | GO | | 1141/1161 | | | | | | | | |
| | | | | 125 | | € 2.600 | € 454 | | | | | | | |
| | | | | 112 | | € 2.755 | 5,62% € 574 | | | | | | | |
| | | | | 97 | | € 2.961 | 6,96% € 746 | | | | | | | |
| | | | | 82 | | € 3.217 | 7,96% € 969 | | | | | | | |
| | **2 kapper** | | | | **Twee onder een kapwoning** | | | verschil | verschil | | | **Twee onder één kap plat dak** | | |
| GO | 1-10 woningen - top kwaliteit | | verschil | GO | | 1121 | | midden | hoog | | | midden | hoog | |
| >120 | € 2.707 | | € -320 | 125 | | € 3.027 | | | | | | | | |
| 105-120 | € 2.760 | 1,92% | € -421 | 112 | | € 3.181 | 4,84% | € -531 | € 82 | | | € 2.650 | € 3.263 | |
| 90-105 | € 2.809 | 1,74% | € -643 | 97 | | € 3.452 | 7,85% | | | | | | | |
| 75-90 | € 2.856 | 1,65% | € -914 | 82 | | € 3.770 | 8,43% | | | | | | | |
| | **Vrijstaand** | | | | **Vrijstaande woning** | | | verschil | verschil | | | **Stedelijke villa plat dak** | | |
| GO | 1-10 woningen - top kwaliteit | | verschil | GO | | 1121 | | midden | hoog | | | midden | hoog | |
| >120 | € 2.767 | | € -1.231 | 125 | | € 3.998 | | € -639 | € -17 | | | € 3.359 | € 3.981 | |
| 105-120 | € 2.908 | 4,85% | € -1.270 | 112 | | € 4.178 | 4,30% | | | | | | | |
| 90-105 | € 3.024 | 3,84% | € -1.373 | 97 | | € 4.397 | 4,99% | | | | | | | |
| | **Stedelijk herenhuis** | | | | **historische beneden bovenwoni** | | | verschil | verschil | | | **Herenhuis (standaard)** | | niet goed vergelijkbare |
| m2 | 1-10 woningen - top kwaliteit | | verschil | GO | | 1987/1988 | | midden | hoog | | | midden | hoog | |
| >120 | € 2.371 | | € -338 | 125 | | € 2.709 | | | | | | | | |
| 105-120 | € 2.417 | 1,90% | € -397 | 112 | | € 2.814 | 3,74% | € 23 | € 580 | | | € 2.837 | € 3.394 | |
| 90-105 | € 2.461 | 1,79% | € -466 | 97 | | € 2.927 | 3,86% | | | | | | | |
| 75-90 | € 2.502 | 1,64% | € -701 | 82 | | € 3.203 | 8,62% | | | | | | | |

# 1. Analyse raming M3E vs. Brink en bouwkostenkompas

| Woonschijf - 8 lagen | | | | verschil | Flat algemeen gemengd / 1185 | | | | verschil midden | verschil hoog | Appartementenblok tot 10 lagen | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GO | GO/BVO | | | | GO | | | | | | GO | midden | hoog | |
| 105-120 | 0,762 | € 2.462 | | € -822 | 112 | 0,73 | € 3.284 | | | | | | | |
| 90-105 | 0,762 | € 2.588 | 4,9% | € -762 | 100 | 0,72 | € 3.350 | 1,98% | | | | | | |
| 75-90 | 0,762 | € 2.657 | 2,6% | € -909 | 80 | 0,72 | € 3.566 | 6,05% | | | | | | |
| 65-75 | 0,762 | € 2.734 | 2,8% | € -1.004 | 70 | 0,69 | € 3.738 | 4,61% | € -914 | € -149 | 70-80 | 0,81 | € 2.824 € 3.589 | |
| 55-65 | 0,762 | € 2.820 | 3,0% | € -1.090 | 60 | 0,68 | € 3.910 | 4,40% | | | | | | |
| 40-55 | 0,762 | € 2.921 | 3,5% | € -1.346 | 50 | 0,68 | € 4.267 | 8,37% | € -1.119 | € -354 | 50 | 0,81 | € 3.148 € 3.913 | opslag 167€/m2 BVO |

# 1. Analyse raming M3E vs. Brink en bouwkostenkompas

| | | Portiek | | | | verschil midden | verschil hoog | Portiekwoning tot 4 lagen | | midden | hoog | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | GO | | 1184 | | | | | | | | |
| | | 80 | 0,6 | € 4.153 | | € -1.467 | € -724 | 75-85 | 0,76 | € 2.687 | € 3.436 | |
| | | 70 | 0,59 | € 4.522 | 8,15% | | | | | | | |
| | | 60 | 0,58 | € 4.891 | 7,54% | | | | | | | |
| | | 50 | 0,58 | € 5.387 | 9,21% | € -2.582 | € -1.839 | 50 | 0,76 | 2804,493 | 3547,529 | opslag 57 €/m2 BVO |
| | | | 0,56 | | | | | | | | | |
| | | Portiek | | | | verschil midden | verschil hoog | Portiekwoning vanaf 4 lagen | | midden | hoog | |
| | | GO | | 1184 | | | | | | | | |
| | | 80 | 0,6 | € 4.153 | | € -1.111 | € -288 | 75-85 | 0,73 | € 3.043 | € 3.866 | |
| | | 70 | 0,59 | € 4.522 | 8,15% | | | | | | | |
| | | 60 | 0,58 | € 4.891 | 7,54% | | | | | | | |
| | | 50 | 0,58 | € 5.387 | 9,21% | € -2.228 | € -1.405 | 50 | 0,73 | 3158,929 | 3982,06 | opslag 54 €/m2 BVO |

# 2. Vergelijk herbouwkosten M3E vs. MBM

## bevindingen op hoofdlijnen

**Herbouwkostenberekening zij – aan - zij**

- Gemiddelde woninggrootte en gemiddelde (tot lage) WOZ-waarde
- Kleine woninggrootte en hoge WOZ-waarden

- BEVINDINGEN
  - Grote afwijkingen in herbouwkosten (tot wel 65% hoger)
    - Casco-kosten (soms wel 2x hoger dan MBM)
    - Grote invloed van locatiefactor
  - Kleine woningen groter effect
  - WOZ waarde telt zwaar door

- Voorbeeld (Gestapeld 'beneden,- bovenwoning (SOC 1981/1982) historisch)
  - 50m2 , in centrum met WOZ van €9.500 (gemiddeld = €6.857)

  **Herbouwkosten: €7.899 per m2 GO**

  **Onrealistische/onvoorziene uitkomsten?**
  **Herbouwkosten hoger dan de WOZ-waarde?**

# 2. Vergelijk herbouwkosten M3E vs. MBM

| 1. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1981/1982) karakteristiek historisch | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | | |
| Woningtype | 1981/1982 | | | Woningtype | 1981/1982 STWO | | |
| m² gebruiksoppervlak | 50 | | | m² gebruiksoppervlak | 50 | | |
| | 9.500 | | | | 9.500 | | |
| WOZ-waarde | **475.000** | | | WOZ-waarde | **475.000** | | |
| Buurtcombinatie | A00 | | | Buurtcombinatie | A00 | | |
| Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | | Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | |
| | | | | | Centrum (centrum stedelijk) | | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | 6.857 | A00 | |
| | | | | | 342.850 | | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | 132.150 | | |
| **Recapitulatie** | | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 475.000 | | WOZ-waarde | | 475.000 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 238.687 | 65% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 394.935 | |
| grondqoute | 49,8% | 236.313 | -66% | grondqoute | 16,9% | 80.065 | |

| ***Herbouwkosten*** | | | | **Herbouwkosten** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 2.359 | | A1: Investeringskosten | | 4.676 | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 117.945 | | | | 233.794 | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 119 | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 5.945 | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 107 | | A2: Aanvullende afwerkingen | | 198 | |
| correctie afwerking | | 5.350 | | | | 9.919 | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | | 50 | | A3: Tuin en dakterras | | - | - |
| correctie tuin/dakterras | | 2.500 | | | | - | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | **1.056** | | A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel | | 374 | - |
| correctie kwaliteit | | 52.800 | 29% | | | 18.675 | |
| | | | | A5.2: Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | | 573 | |
| | | | | | | 75.722 | 19% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | |

# 2. Analyse M3E vs. MBM

## analyse per woningtype (effect woninggrootte / WOZ-waarde)

- Gemiddeld (grote) woning van type x met lage WOZ-waarde

| 1. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1981/1982) karakteristiek historisch | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | | |
| Woningtype | 1981/1982 | | | Woningtype | 1981/1982 STWO | | |
| m² gebruiksoppervlak | 174 | | | m² gebruiksoppervlak | 174 | | |
| | 5.000 | | | | 5.000 | | |
| WOZ-waarde | **870.000** | | | WOZ-waarde | **870.000** | | |
| Buurtcombinatie | A00 | | | Buurtcombinatie | A00 | | |
| Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | | Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | |
| | | | | | Centrum (centrum stedelijk) | | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | 6.857 A00 | | |
| | | | | | 1.193.118 | | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | -323.118 | | |
| **Recapitulatie** | | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 870.000 | | WOZ-waarde | | 870.000 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 601.233 | 3% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 620.503 | |
| grondqoute | 30,9% | 268.767 | -7% | grondqoute | 28,7% | 249.497 | |

- Kleine woning van type x met hoge WOZ-waarde

| 1. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1981/1982) karakteristiek historisch | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | | |
| Woningtype | 1981/1982 | | | Woningtype | 1981/1982 STWO | | |
| m² gebruiksoppervlak | 50 | | | m² gebruiksoppervlak | 50 | | |
| | 9.500 | | | | 9.500 | | |
| WOZ-waarde | **475.000** | | | WOZ-waarde | **475.000** | | |
| Buurtcombinatie | A00 | | | Buurtcombinatie | A00 | | |
| Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | | Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | |
| | | | | | Centrum (centrum stedelijk) | | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | 6.857 A00 | | |
| | | | | | 342.850 | | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | 132.150 | | |
| **Recapitulatie** | | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 475.000 | | WOZ-waarde | | 475.000 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 238.687 | 65% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 394.935 | |
| grondqoute | 49,8% | 236.313 | -66% | grondqoute | 16,9% | 80.065 | |

# 2. Analyse M3E vs. MBM

## Gestapelde woning

- Gemiddeld (grote) woning van type x met gemiddelde WOZ-waarde

| 6. Gestapeld 'Flat algemeen gemengd' (SOC code 1185) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
| Woningtype | 1183 / 1189 | | | | 1183 / 1189 | STWO |
| m² gebruiksoppervlak | 76 | | | | 76 | |
| | 6.000 | | | | 6.000 | |
| WOZ-waarde | **456.000** | | | | **456.000** | |
| Buurtcombinatie | E39 | | | | E39 | |
| | | | | | De Kolenkit | |
| | | | | | West (groen stedelijk) | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | 5.297 | |
| | | | | | 402.572 | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | 53.428 | |
| **Recapitulatie** | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 456.000 | | WOZ-waarde | | 456.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 257.336 | -3% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 265.165 |
| grondqoute | 43,6% | 198.664 | -4% | grondqoute | 41,8% | 190.835 |

- Kleine woning van type x met lage WOZ-waarde

| 6. Gestapeld 'Flat algemeen gemengd' (SOC code 1185) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
| Woningtype | | | | | | |
| m² gebruiksoppervlak | 35 | | | | 35 | |
| | 6.000 | | | | 6.000 | |
| WOZ-waarde | **210.000** | | | | **210.000** | |
| Buurtcombinatie | E39 | | | | E39 | |
| | | | | | De Kolenkit | |
| | | | | | West (groen stedelijk) | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | 5.297 | |
| | | | | | 185.395 | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | 24.605 | |
| **Recapitulatie** | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 210.000 | | WOZ-waarde | | 210.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 129.289 | -57% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 202.639 |
| grondqoute | 38,4% | 80.711 | -91% | grondqoute | 3,5% | 7.361 |

# 2. Analyse M3E vs. MBM

## Grondgebonden woning

- Gemiddeld (grote) woning van type x met gemiddelde WOZ-waarde

| 5. Grondgebonden drive-in woning (SOC code 1138) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
| Woningtype | | 1.138 | | | | 1.138 |
| m² gebruiksoppervlak | | 170 | | | | 170 |
| | | 3.607 | | | | 3.607 |
| WOZ-waarde | | **613.190** | | | | **613.190** |
| Buurtcombinatie | | F84 | | | | F84 |
| | | Middeveldsche Polder | | | | Middeveldsche Polder |
| | | | | | | Nieuw-West (groen stedelijk) |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | | 3.607 M33 |
| | | | | | | 613.190 |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | | - |
| **Recapitulatie** | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 613.190 | | WOZ-waarde | | 613.190 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 392.221 | 6% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 414.169 |
| grondqoute | 36,0% | 220.969 | -10% | grondqoute | 32,5% | 199.021 |

- Kleine woning van type x met lage WOZ-waarde

| 5. Grondgebonden drive-in woning (SOC code 1138) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
| Woningtype | | 1.138 | | | | 1.138 |
| m² gebruiksoppervlak | | 75 | | | | 75 |
| | | 3.607 | | | | 3.607 |
| WOZ-waarde | | **270.525** | | | | **270.525** |
| Buurtcombinatie | | F84 | | | | F84 |
| | | Middeveldsche Polder | | | | Middeveldsche Polder |
| | | | | | | Nieuw-West (groen stedelijk) |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | | 3.607 M33 |
| | | | | | | 270.525 |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | | - |
| **Recapitulatie** | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 270.525 | | WOZ-waarde | | 270.525 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 201.271 | 16% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 233.380 |
| grondqoute | 25,6% | 69.254 | -46% | grondqoute | 13,7% | 37.145 |

# 2. Analyse M3E vs. MBM

## Grondgebonden woning (hoge WOZ waarde)

- Gemiddeld (grote) woning van type x met hoge WOZ-waarde

| 5. Grondgebonden drive-in woning (SOC code 1138) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | | |
| Woningtype | | 1.138 | | | | 1.138 | |
| m² gebruiksoppervlak | | 170 | | | | 170 | |
| | | 5.800 | | | | 5.800 | |
| WOZ-waarde | | **986.000** | | | | **986.000** | |
| Buurtcombinatie | | F84 | | | | F84 | |
| | | Middeveldsche Polder | | | | Middeveldsche Polder | |
| | | | | | | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | | 3.607 | M33 |
| | | | | | | 613.190 | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | | 372.810 | |
| **Recapitulatie** | | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 986.000 | | WOZ-waarde | | 986.000 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 469.633 | 32% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 621.082 | |
| grondqoute | 52,4% | 516.367 | -29% | grondqoute | 37,0% | 364.918 | |

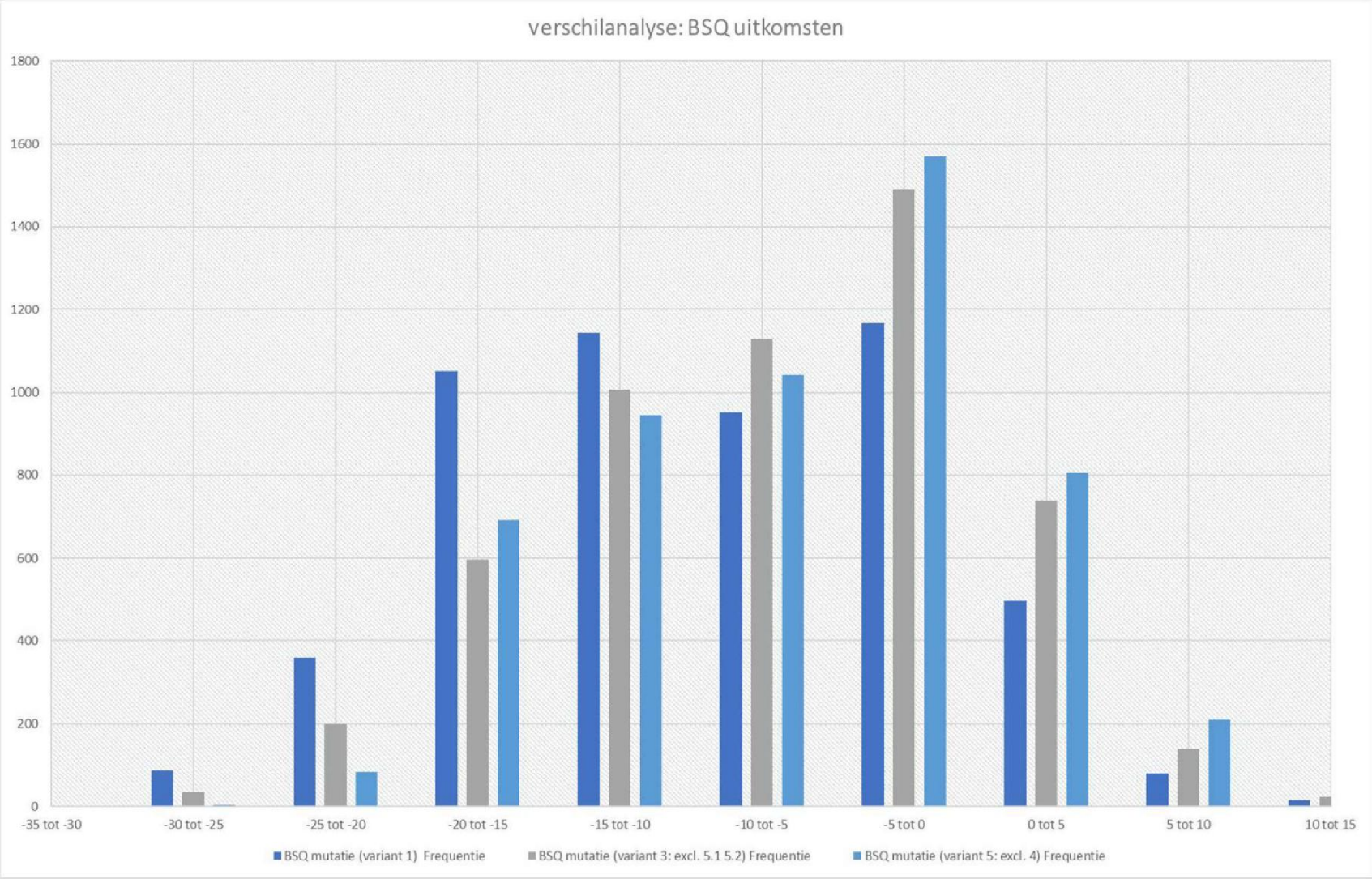
- Kleine woning van type x met hoge WOZ-waarde

| 5. Grondgebonden drive-in woning (SOC code 1138) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Objectgegevens*** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | | |
| Woningtype | | 1.138 | | | | 1.138 | |
| m² gebruiksoppervlak | | 75 | | | | 75 | |
| | | 5.800 | | | | 5.800 | |
| WOZ-waarde | | **435.000** | | | | **435.000** | |
| Buurtcombinatie | | F84 | | | | F84 | |
| | | Middeveldsche Polder | | | | Middeveldsche Polder | |
| | | | | | | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | | 3.607 | M33 |
| | | | | | | 270.525 | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | | 164.475 | |
| **Recapitulatie** | | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 435.000 | | WOZ-waarde | | 435.000 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 236.107 | 38% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 324.665 | |
| grondqoute | 45,7% | 198.893 | -45% | grondqoute | 25,4% | 110.335 | |

# 3. Analyse BSQ's

- Bevindingen:
  - Toepassing A4 leidt tot onevenwichtige uitkomsten. Grondwaarde/BSQ van met name centrum stedelijke gebieden muteren hierdoor aanzienlijk (gemiddeld ca. -20 / -15 BSQ lager). Effect voor overige gebieden minimaal.
  - Implementatie van A5.1 en A5.2 leidt tot onevenwichtige uitkomsten voor gebieden met hoge WOZ-waarden en waarin een grote spreiding is in woningroottes en gemiddelde WOZ-waarden. Effectief leidt dit tot een hogenegatieve grondwaarde omslagpunt (m2 GBO). Ter illustratie: centrum stedelijke locatie, woningtype @, negatieve grondwaarde bij een gemiddelde woning van ca. 80 m² GBO.
  - Afwijkende BVO/GBO factoren leidt voor gebieden met relatief veel kleinere woningen tot onvoorziene effecten op de BSQ (die niet in lijn zijn met de economische realiteit).

# 3. Analyse BSQ's



# 3. Analyse BSQ's

## Top 10 muterende wijken

### Basis vergelijking: BSQ MBM – M3E

| Rijlabels | Gemiddelde van BSQ 2022 oude raming MBM | Gemiddelde van BSQ mutatie | Gemiddelde van BSQ 2022 nieuwe raming |
|---|---|---|---|
| A00 | 40,1 | -22,2 | 17,9 |
| A01 | 42,2 | -19,2 | 21,7 |
| A05 | 44,9 | -17,0 | 27,7 |
| A09 | 39,1 | -16,9 | 20,6 |
| A06 | 46,3 | -16,3 | 29,9 |
| A04 | 44,5 | -16,0 | 28,3 |
| F89 | 27,9 | -14,1 | 13,8 |
| T98 | 25,2 | -13,7 | 11,6 |
| F79 | 27,9 | -13,4 | 13,8 |
| F88 | 31,9 | -13,2 | 17,6 |

### Vergelijking – variant 3: BSQ M3E (excl. A5.1/A5.2

| Rijlabels | Gemiddelde van BSQ 2022 oude raming MBM | Gemiddelde van BSQ mutatie (excl. 5.1 5.2) | Gemiddelde van BSQ 2022 nieuwe raming (excl. 5.1 5.2) |
|---|---|---|---|
| A00 | 40,1 | -19,6 | 20,4 |
| A01 | 42,2 | -17,4 | 23,7 |
| A09 | 39,1 | -14,0 | 23,8 |
| A05 | 44,9 | -13,2 | 31,5 |
| A06 | 46,3 | -13,0 | 33,2 |
| A04 | 44,5 | -12,5 | 31,8 |
| T98 | 25,2 | -12,5 | 12,8 |
| F89 | 27,9 | -11,2 | 16,7 |
| E15 | 38,4 | -10,7 | 27,0 |
| E39 | 31,1 | -10,4 | 18,4 |

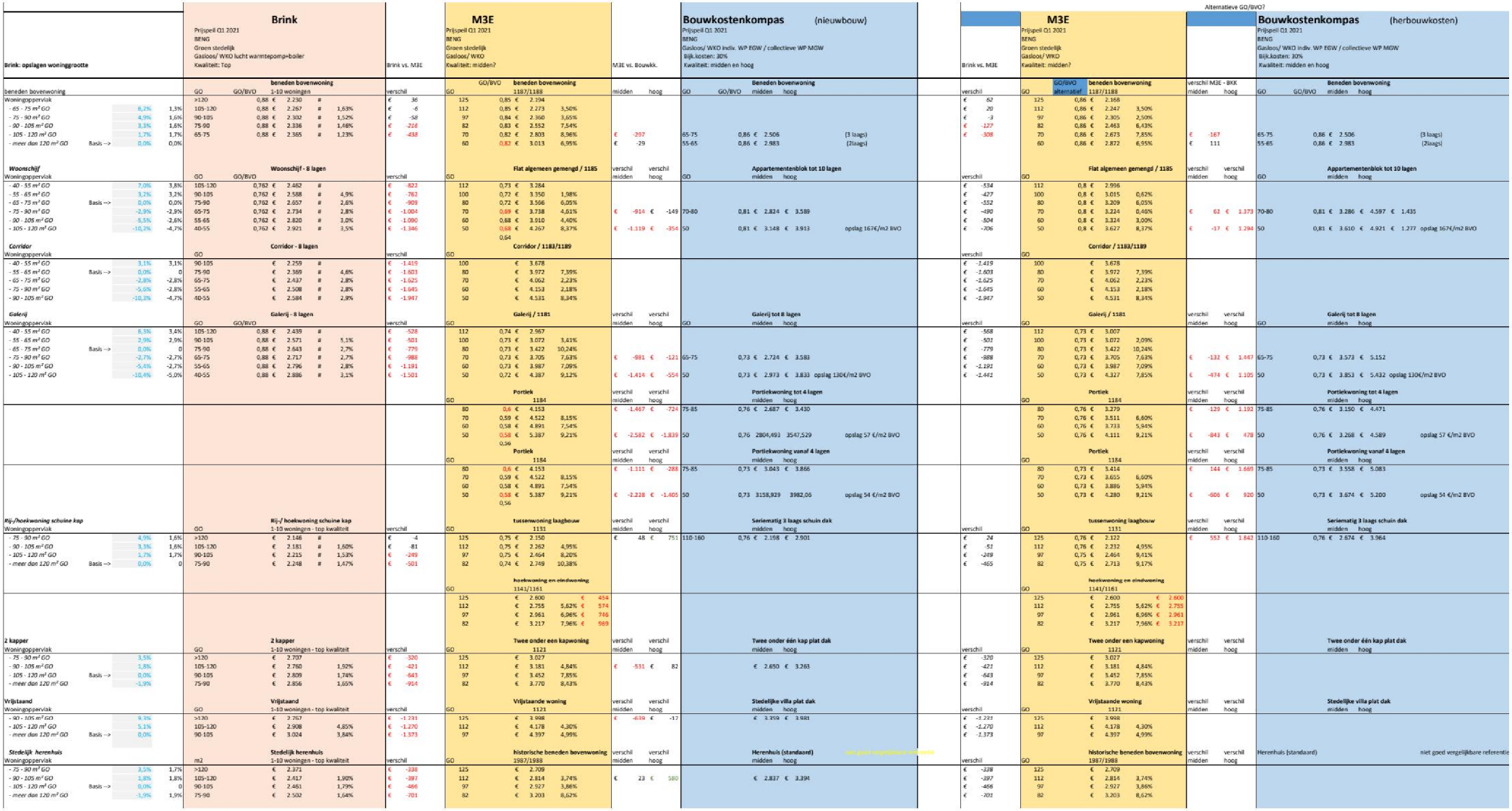
### Vergelijking – variant 5: BSQ M3E (excl. A4)

| Rijlabels | Gemiddelde van BSQ 2022 oude raming MBM | Gemiddelde van BSQ mutatie (excl. 4) | Gemiddelde van BSQ 2022 nieuwe raming (excl. 4) |
|---|---|---|---|
| F89 | 27,9 | -14,1 | 13,8 |
| T98 | 25,2 | -13,7 | 11,6 |
| F79 | 27,9 | -13,4 | 13,8 |
| F88 | 31,9 | -13,2 | 17,6 |
| N65 | 31,8 | -12,6 | 19,1 |
| M51 | 39,7 | -12,5 | 27,2 |
| F83 | 26,5 | -12,5 | 14,0 |
| N67 | 35,3 | -12,5 | 22,8 |
| F78 | 28,1 | -12,4 | 15,7 |
| N73 | 39,9 | -12,3 | 28,2 |

# Uitzoekpunten en vervolg…

- Wat is de verklaring van het verschil?
- In hoeverre zijn de waargenomen herbouwkosten voorzien en realistisch?

Hoe komen we tot doelmatige herbouwkosten waarmee wij BSQ's kunnen berekenen?



| Brink: opslagen woninggrootte | | | Brink<br>Prijspeil Q1 2021<br>BENG<br>Groen stedelijk<br>Gasloos/ WKO lucht warmtepomp+boiler<br>Kwaliteit: Top | Brink vs. M3E | M3E<br>Prijspeil Q1 2021<br>BENG<br>Groen stedelijk<br>Gasloos/ WKO<br>Kwaliteit: midden? | M3E vs. Bouwkk. | Bouwkostenkompas (nieuwbouw)<br>Prijspeil Q1 2021<br>BENG<br>Gasloos/ WKO indiv. WP EGW / collectieve WP MGW<br>Bijk.kosten: 30%<br>Kwaliteit: midden en hoog | Brink vs. M3E | M3E<br>Prijspeil Q1 2021<br>BENG<br>Groen stedelijk<br>Gasloos/ WKO<br>Kwaliteit: midden? | Alternatieve GO/BVO? | Bouwkostenkompas (herbouwkosten)<br>Prijspeil Q1 2021<br>BENG<br>Gasloos/ WKO indiv. WP EGW / collectieve WP MGW<br>Bijk.kosten: 30%<br>Kwaliteit: midden en hoog |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| beneden bovenwoning | | | beneden bovenwoning<br>GO GO/BVO 1-10 woningen | verschil | GO/BVO beneden bovenwoning<br>GO 1187/1188 | verschil midden | verschil hoog | Beneden bovenwoning<br>GO GO/BVO midden hoog | verschil | GO/BVO beneden bovenwoning<br>GO alternatief 1187/1188 | verschil M3E - BKK<br>midden | verschil M3E - BKK<br>hoog | Beneden bovenwoning<br>GO GO/BVO midden hoog |
| Woningoppervlak | | | | | | | | | | | | | |
| - 65 - 75 m² GO | 6,2% | 1,3% | >120 0,88 € 2.250 # | € 36 | 125 0,85 € 2.194 | | | | € 62 | 125 0,86 € 2.168 | | | |
| - 75 - 90 m² GO | 4,9% | 1,6% | 105-120 0,88 € 2.267 # 1,63% | € -6 | 112 0,85 € 2.273 3,50% | | | | € 20 | 112 0,86 € 2.247 3,50% | | | |
| - 90 - 105 m² GO | 3,3% | 1,6% | 90-105 0,88 € 2.302 # 1,52% | € -58 | 97 0,84 € 2.360 3,65% | | | | € -3 | 97 0,86 € 2.305 2,50% | | | |
| - 105 - 120 m² GO | 1,7% | 1,7% | 75-90 0,88 € 2.336 # 1,46% | € -216 | 82 0,83 € 2.552 7,54% | | | | € -127 | 82 0,86 € 2.463 6,43% | | | |
| - meer dan 120 m² GO | Basis --> | 0,0% | 65-75 0,88 € 2.365 # 1,23% | € -438 | 70 0,82 € 2.803 8,96% | € -297 | | 65-75 0,86 € 2.506 (3 laags) | € -308 | 70 0,86 € 2.673 7,85% | € -167 | | 65-75 0,86 € 2.506 (3 laags) |
| | | | | | 60 0,82 € 3.013 6,95% | € -29 | | 55-65 0,86 € 2.983 (2laags) | | 60 0,86 € 2.872 6,95% | € 111 | | 55-65 0,86 € 2.983 (2laags) |
| **Woonschijf** | | | **Woonschijf - 8 lagen** | | **Flat algemeen gemengd / 1185** | verschil | verschil | **Appartementenblok tot 10 lagen** | | **Flat algemeen gemengd / 1185** | verschil | verschil | **Appartementenblok tot 10 lagen** |
| Woningoppervlak | | | GO GO/BVO | verschil | GO | midden | hoog | GO midden hoog | verschil | GO | midden | hoog | GO midden hoog |
| - 40 - 55 m² GO | 7,0% | 3,8% | 105-120 0,762 € 2.462 # | € -822 | 112 0,73 € 3.284 | | | | € -534 | 112 0,8 € 2.996 | | | |
| - 55 - 65 m² GO | 3,2% | 3,2% | 90-105 0,762 € 2.588 # 4,9% | € -762 | 100 0,72 € 3.350 1,98% | | | | € -427 | 100 0,8 € 3.015 0,62% | | | |
| - 65 - 75 m² GO | Basis --> | 0,0% | 75-90 0,762 € 2.657 # 2,6% | € -909 | 80 0,72 € 3.566 6,05% | | | | € -552 | 80 0,8 € 3.209 6,05% | | | |
| - 75 - 90 m² GO | -2,9% | -2,9% | 65-75 0,762 € 2.734 # 2,8% | € -1.004 | 70 0,69 € 3.738 4,61% | € -914 | € -149 | 70-80 0,81 € 2.824 € 3.589 | € -490 | 70 0,8 € 3.224 0,46% | € 62 | € 1.373 | 70-80 0,81 € 3.286 € 4.597 € 1.435 |
| - 90 - 105 m² GO | -5,5% | -2,6% | 55-65 0,762 € 2.820 # 3,0% | € -1.090 | 60 0,68 € 3.910 4,40% | | | | € -504 | 60 0,8 € 3.324 3,00% | | | |
| - 105 - 120 m² GO | -10,2% | -4,7% | 40-55 0,762 € 2.921 # 3,5% | € -1.346 | 50 0,68 € 4.267 8,37% | € -1.119 | € -354 | 50 0,81 € 3.148 € 3.913 opslag 167€/m2 BVO | € -706 | 50 0,8 € 3.627 8,37% | € -17 | € 1.294 | 50 0,81 € 3.610 € 4.921 € 1.277 opslag 167€/m2 BVO |
| | | | | | 0,64 | | | | | | | | |
| **Corridor** | | | **Corridor - 8 lagen** | | **Corridor / 1183/1189** | | | | | **Corridor / 1183/1189** | | | |
| Woningoppervlak | | | GO | verschil | GO | | | | verschil | GO | | | |
| - 40 - 55 m² GO | 3,1% | 3,1% | 90-105 € 2.259 # | € -1.419 | 100 € 3.678 | | | | € -1.419 | 100 € 3.678 | | | |
| - 55 - 65 m² GO | Basis --> | 0,0% | 75-90 € 2.369 # 4,6% | € -1.603 | 80 € 3.972 7,39% | | | | € -1.603 | 80 € 3.972 7,39% | | | |
| - 65 - 75 m² GO | -2,8% | -2,8% | 65-75 € 2.437 # 2,8% | € -1.625 | 70 € 4.062 2,23% | | | | € -1.625 | 70 € 4.062 2,23% | | | |
| - 75 - 90 m² GO | -5,6% | -2,8% | 55-65 € 2.508 # 2,8% | € -1.645 | 60 € 4.153 2,18% | | | | € -1.645 | 60 € 4.153 2,18% | | | |
| - 90 - 105 m² GO | -10,3% | -4,7% | 40-55 € 2.584 # 2,9% | € -1.947 | 50 € 4.531 8,34% | | | | € -1.947 | 50 € 4.531 8,34% | | | |
| **Galerij** | | | **Galerij - 8 lagen** | | **Galerij / 1181** | verschil | verschil | **Galerij tot 8 lagen** | | **Galerij / 1181** | verschil | verschil | **Galerij tot 8 lagen** |
| Woningoppervlak | | | GO GO/BVO | verschil | GO | midden | hoog | GO midden hoog | verschil | GO | midden | hoog | GO midden hoog |
| - 40 - 55 m² GO | 6,3% | 3,4% | 105-120 0,88 € 2.439 # | € -528 | 112 0,74 € 2.967 | | | | € -568 | 112 0,73 € 3.007 | | | |
| - 55 - 65 m² GO | 2,9% | 2,9% | 90-105 0,88 € 2.571 # 5,1% | € -501 | 100 0,73 € 3.072 3,41% | | | | € -501 | 100 0,73 € 3.072 2,09% | | | |
| - 65 - 75 m² GO | Basis --> | 0,0% | 75-90 0,88 € 2.643 # 2,7% | € -779 | 80 0,73 € 3.422 10,24% | | | | € -779 | 80 0,73 € 3.422 10,24% | | | |
| - 75 - 90 m² GO | -2,7% | -2,7% | 65-75 0,88 € 2.717 # 2,7% | € -988 | 70 0,73 € 3.705 7,63% | € -981 | € -121 | 65-75 0,73 € 2.724 € 3.583 | € -988 | 70 0,73 € 3.705 7,63% | € -132 | € 1.447 | 65-75 0,73 € 3.573 € 5.152 |
| - 90 - 105 m² GO | -5,4% | -2,7% | 55-65 0,88 € 2.796 # 2,8% | € -1.191 | 60 0,73 € 3.987 7,09% | | | | € -1.191 | 60 0,73 € 3.987 7,09% | | | |
| - 105 - 120 m² GO | -10,4% | -5,0% | 40-55 0,88 € 2.886 # 3,1% | € -1.501 | 50 0,72 € 4.387 9,12% | € -1.414 | € -554 | 50 0,73 € 2.973 € 3.833 opslag 130€/m2 BVO | € -1.441 | 50 0,73 € 4.327 7,85% | € -474 | € 1.105 | 50 0,73 € 3.853 € 5.432 opslag 130€/m2 BVO |
| | | | | | **Portiek** | verschil | verschil | **Portiekwoning tot 4 lagen** | | **Portiek** | verschil | verschil | **Portiekwoning tot 4 lagen** |
| | | | | | GO 1184 | midden | hoog | midden hoog | | GO 1184 | midden | hoog | midden hoog |
| | | | | | 80 0,6 € 4.153 | € -1.467 | € -724 | 75-85 0,76 € 2.687 € 3.430 | | 80 0,76 € 3.279 | € 129 | € 1.192 | 75-85 0,76 € 3.150 € 4.471 |
| | | | | | 70 0,59 € 4.522 8,15% | | | | | 70 0,76 € 3.511 6,60% | | | |
| | | | | | 60 0,58 € 4.891 7,54% | | | | | 60 0,76 € 3.733 5,94% | | | |
| | | | | | 50 0,58 € 5.387 9,21% | € -2.582 | € -1.839 | 50 0,76 2804,493 3547,529 opslag 57 €/m2 BVO | | 50 0,76 € 4.111 9,21% | € -843 | € 478 | 50 0,76 € 3.268 € 4.589 opslag 57 €/m2 BVO |
| | | | | | 0,96 | | | | | | | | |
| | | | | | **Portiek** | verschil | verschil | **Portiekwoning vanaf 4 lagen** | | **Portiek** | verschil | verschil | **Portiekwoning vanaf 4 lagen** |
| | | | | | GO 1184 | midden | hoog | midden hoog | | GO 1184 | midden | hoog | midden hoog |
| | | | | | 80 0,6 € 4.153 | € -1.111 | € -288 | 75-85 0,73 € 3.043 € 3.866 | | 80 0,73 € 3.414 | € 144 | € 1.669 | 75-85 0,73 € 3.558 € 5.083 |
| | | | | | 70 0,59 € 4.522 8,15% | | | | | 70 0,73 € 3.655 6,60% | | | |
| | | | | | 60 0,58 € 4.891 7,54% | | | | | 60 0,73 € 3.886 5,94% | | | |
| | | | | | 50 0,58 € 5.387 9,21% | € -2.228 | € -1.405 | 50 0,73 3158,829 3982,06 opslag 54 €/m2 BVO | | 50 0,73 € 4.280 9,21% | € -606 | € 920 | 50 0,73 € 3.674 € 5.200 opslag 54 €/m2 BVO |
| | | | | | 0,96 | | | | | | | | |
| **Rij-/hoekwoning schuine kap** | | | **Rij-/ hoekwoning schuine kap** | | **tussenwoning laagbouw** | verschil | verschil | **Seriematig 3 laags schuin dak** | | **tussenwoning laagbouw** | verschil | verschil | **Seriematig 3 laags schuin dak** |
| Woningoppervlak | | | GO 1-10 woningen - top kwaliteit | verschil | GO 1131 | midden | hoog | midden hoog | verschil | GO 1131 | midden | hoog | midden hoog |
| - 75 - 90 m² GO | 4,9% | 1,6% | >120 € 2.146 # | € -4 | 125 0,75 € 2.150 | € 48 | € 751 | 110-160 0,76 € 2.198 € 2.901 | € 24 | 125 0,76 € 2.122 | | | € 552 € 1.842 110-160 0,76 € 2.674 € 3.964 |
| - 90 - 105 m² GO | 3,3% | 1,6% | 105-120 € 2.181 # 1,60% | € -81 | 112 0,75 € 2.262 4,95% | | | | € 51 | 112 0,76 € 2.232 4,95% | | | |
| - 105 - 120 m² GO | 1,7% | 1,7% | 90-105 € 2.215 # 1,53% | € -249 | 97 0,75 € 2.464 8,20% | | | | € -249 | 97 0,75 € 2.464 9,41% | | | |
| - meer dan 120 m² GO | Basis --> | 0,0% | 75-90 € 2.248 # 1,47% | € -501 | 82 0,74 € 2.749 10,38% | | | | € -465 | 82 0,75 € 2.713 9,17% | | | |
| | | | | | **hoekwoning en eindwoning** | | | | | **hoekwoning en eindwoning** | | | |
| | | | | | GO 1141/1161 | | | | | GO 1141/1161 | | | |
| | | | | | 125 € 2.600 € 454 | | | | | 125 € 2.600 € 2.600 | | | |
| | | | | | 112 € 2.755 5,62% € 574 | | | | | 112 € 2.755 5,62% € 2.755 | | | |
| | | | | | 97 € 2.961 6,96% € 746 | | | | | 97 € 2.961 6,96% € 2.961 | | | |
| | | | | | 82 € 3.217 7,96% € 969 | | | | | 82 € 3.217 7,96% € 3.217 | | | |
| **2 kapper** | | | **2 kapper** | | **Twee onder een kapwoning** | verschil | verschil | **Twee onder één kap plat dak** | | **Twee onder een kapwoning** | verschil | verschil | **Twee onder één kap plat dak** |
| Woningoppervlak | | | GO 1-10 woningen - top kwaliteit | verschil | GO 1121 | midden | hoog | midden hoog | verschil | GO 1121 | midden | hoog | midden hoog |
| - 75 - 90 m² GO | 3,5% | | >120 € 2.707 | € -320 | 125 € 3.027 | | | | € -320 | 125 € 3.027 | | | |
| - 90 - 105 m² GO | 1,8% | | 105-120 € 2.760 1,92% | € -421 | 112 € 3.181 4,84% | | | | € -421 | 112 € 3.181 4,84% | | | |
| - 105 - 120 m² GO | Basis --> | 0,0% | 90-105 € 2.809 1,74% | € -643 | 97 € 3.452 7,85% | € -531 | € 82 | € 2.650 € 3.263 | € -643 | 97 € 3.452 7,85% | | | |
| - meer dan 120 m² GO | -1,9% | | 75-90 € 2.856 1,65% | € -914 | 82 € 3.770 8,43% | | | | € -914 | 82 € 3.770 8,43% | | | |
| **Vrijstaand** | | | **Vrijstaand** | | **Vrijstaande woning** | verschil | verschil | **Stedelijke villa plat dak** | | **Vrijstaande woning** | verschil | verschil | **Stedelijke villa plat dak** |
| Woningoppervlak | | | GO 1-10 woningen - top kwaliteit | verschil | GO 1121 | midden | hoog | midden hoog | verschil | GO 1121 | midden | hoog | midden hoog |
| - 90 - 105 m² GO | 9,3% | | >120 € 2.767 | € -1.231 | 125 € 3.998 | € -639 | € -17 | € 3.359 € 3.981 | € -1.231 | 125 € 3.998 | | | |
| - 105 - 120 m² GO | 5,1% | | 105-120 € 2.908 4,85% | € -1.270 | 112 € 4.178 4,30% | | | | € -1.270 | 112 € 4.178 4,30% | | | |
| - meer dan 120 m² GO | Basis --> | 0,0% | 90-105 € 3.024 3,84% | € -1.373 | 97 € 4.397 4,99% | | | | € -1.373 | 97 € 4.397 4,99% | | | |
| **Stedelijk herenhuis** | | | **Stedelijk herenhuis** | | **historische beneden bovenwoning** | verschil | verschil | **Herenhuis (standaard)** | | **historische beneden bovenwoning** | verschil | verschil | Herenhuis (standaard) niet goed vergelijkbare referentie |
| Woningoppervlak | | | m2 1-10 woningen - top kwaliteit | verschil | GO 1987/1988 | midden | hoog | midden hoog | verschil | GO 1987/1988 | midden | hoog | |
| - 75 - 90 m² GO | 3,5% | 1,7% | >120 € 2.371 | € -338 | 125 € 2.709 | | | | € -228 | 125 € 2.709 | | | |
| - 90 - 105 m² GO | 1,8% | 1,8% | 105-120 € 2.417 1,90% | € -397 | 112 € 2.814 3,74% | € 23 | € 580 | € 2.837 € 3.394 | € -397 | 112 € 2.814 3,74% | | | |
| - 105 - 120 m² GO | Basis --> | 0,0% | 90-105 € 2.461 1,79% | € -466 | 97 € 2.927 3,86% | | | | € -466 | 97 € 2.927 3,86% | | | |
| - meer dan 120 m² GO | -3,9% | 1,9% | 75-90 € 2.502 1,64% | € -701 | 82 € 3.203 8,62% | | | | € -701 | 82 € 3.203 8,62% | | | |

**1. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1981/1982) karakteristiek historisch**

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | MJE (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1981/1982 | | Woningtype | 1981/1982 | STWO |
| m² gebruiksoppervlak | 174 | | m² gebruiksoppervlak | 174 | |
| | 5.000 | | | 5.000 | |
| WOZ-waarde | 870.000 | | WOZ-waarde | 870.000 | |
| Buurtcombinatie | A00 | | Buurtcombinatie | A00 | |
| Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde<br>Centrum (centrum stedelijk) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 6.857 | A00 |
| | | | | 1.193.118 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | -323.118 | |

**Recapitulatie**

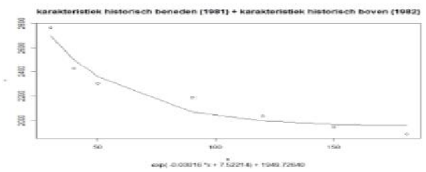
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 870.000 | WOZ-waarde | | 870.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 601.233 | 3% Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 620.503 |
| grondquote | 30,9% | 268.767 | -7% grondquote | 28,7% | 249.497 |

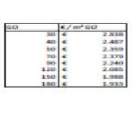
| *Herbouwkosten* | | | Herbouwkosten | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 1.959 | A1: Investeringskosten | | 2.508 | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 340.944 | | | 436.425 | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 43 | | | | |
| correctie funderingskosten | | 7.566 | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 107 | A2: Aanvullende afwerkingen | | 360 | |
| correctie afwerking | | 18.618 | | | 62.623 | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | | 50 | A3: Tuin en dakterras | | - | - |
| correctie tuin/dakterras | | 8.700 | | | - | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | **506** | A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel | | 195 | - |
| correctie kwaliteit | | 87.974 | 19% | | 33.996 | |
| | | | A5.2: Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | | 573 | |
| | | | | | - | 0% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | |
| | | | Subtotaal herbouwkosten | | 533.044 | incl. btw |
| correctie locatie per m² go | | 13 | A4: Locatie en bereikbaarheid | | 22% | Centrum (centrum stedelijk) |
| correctie locatie | | 2.262 | | | 117.270 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2016) | | 466.000 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | 650.313 | incl. btw |
| | | | **Correctie:** | | | |
| | | | C: BENG | | -23,07 | |
| | | | | | -4.014 | |
| | | | A4 Locatie en bereikbaarheid | | 22% | Centrum (centrum stedelijk) |
| | | | | | -883 | |
| | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | **645.416** | incl. btw |
| Correctie struct. conj. gasloos | 129,0% | | C: Correctie struct. en conj. | | -3,86% | STWO |
| | | | | | -24.913 | |
| correctie deelobjecten | | - | A6: Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **601.233,2** | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **620.503** | incl. btw |
| | | 3.455 | | | 3.566 | 103% |

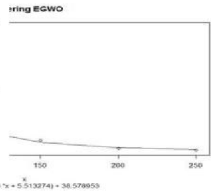
| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | 870.000 | 100% | | 870.000 | 100% |
| individuele grondwaarde / grondquote | 268.767 | 30,9% | | 249.497 | 28,7% |
| **Grondquote** | | **30,9%** | | | **28,7%** |
| Verschil in grondquote | | | | | -2,2% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| **EGW: m2 GBO** | **174** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| 20 | 30 | 3.500 | 420 | - | 5.000 | - |
| 30 | 50 | 3.300 | 420 | - | 5.000 | - |
| 50 | 75 | 2.900 | 1.412 | - | 5.000 | - |
| 75 | 100 | 2.600 | 1.808 | - | 5.000 | - |
| 100 | 120 | 2.400 | 1.660 | - | 5.000 | - |
| 120 | 150 | 2.200 | 1.840 | - | 5.000 | - |
| 150 | 180 | 2.000 | 1.840 | 1.840 | 5.000 | 3.160 |
| 180 | 250 | 1.800 | 1.954 | - | 5.000 | - |
| | | | | | | € 3.160 |
| | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | **€ 505,60** |






| | |
|---|---|
| -0,03016 | -0,02255 |
| 7,52214 | 5,513274 |
| 1949,72624 | 38,57895 |
| **1.959** | **43** |

| | | |
|---|---|---|
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | 40 |
| correctie projectgrootte | | 6.960 |
| | 124,3% | |

**1. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1981/1982) karakteristiek historisch**

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | MJE (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1981/1982 | | Woningtype | 1981/1982 | STWO |
| m² gebruiksoppervlak | 50 | | m² gebruiksoppervlak | 50 | |
| | 9.500 | | | 9.500 | |
| WOZ-waarde | 475.000 | | WOZ-waarde | 475.000 | |
| Buurtcombinatie | A00 | | Buurtcombinatie | A00 | |
| Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde | | Stadsdeel | Burgwallen Oude Zijde<br>Centrum (centrum stedelijk) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 6.857 | A00 |
| | | | | 342.850 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | 132.150 | |

**Recapitulatie**

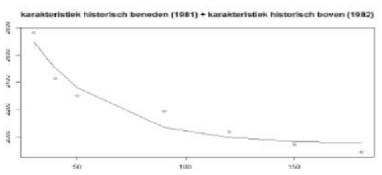
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 475.000 | WOZ-waarde | | 475.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 238.687 | 65% Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 394.935 |
| grondqoute | 49,8% | 236.313 | 66% grondqoute | 16,9% | 80.065 |

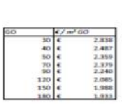
| *Herbouwkosten* | | | Herbouwkosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 3.359 | A1: | Investeringskosten | 4.676 | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 117.945 | | | 233.794 | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 119 | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 5.945 | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 197 | A2: | Aanvullende afwerkingen | 198 | | |
| correctie afwerking | | 5.350 | | | 9.919 | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | | 50 | A3: | Tuin en dakterras | - | | - |
| correctie tuin/dakterras | | 2.500 | | | - | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | **2.056** | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 374 | | - |
| correctie kwaliteit | | 52.800 | 29% | | 18.675 | | |
| | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | | 75.722 | | 19% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | |
| | | | Subtotaal herbouwkosten | | 338.110 | incl. btw | |
| correctie locatie per m² go | | 13 | A4: | Locatie en bereikbaarheid | 22% | Centrum (centrum stedelijk) | |
| correctie locatie | | 650 | | | 74.384 | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2016) | | 185.000 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | 412.494 | incl. btw | |
| | | | **Correctie:** | | | | |
| | | | C: | BENG | -28 | | |
| | | | | | -1.395 | | |
| | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 22% | Centrum (centrum stedelijk) | |
| | | | | | -307 | | |
| | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | **410.792** | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 129,0% | | C: | Correctie struct. en conj. | -3,86% | STWO | |
| | | | | | -15.857 | | |
| correctie deelobjecten | | - | A6: | Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **238.687,0** | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **394.935** | incl. btw | |
| | | 4.774 | | | 7.899 | | 165% |

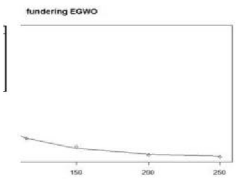
| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | 475.000 | 100% | | 475.000 | 100% |
| individuele grondwaarde / grondqoute | 236.313 | 49,8% | | 80.065 | 16,9% |
| **Grondqoute** | | **49,8%** | | | **16,9%** |
| Verschil in grondqoute | | | | | -32,9% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| **EGW: m2 GBO** | **50** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| 20 | 30 | 3.500 | 2.900 | - | 9.500 | - |
| 30 | 50 | 3.300 | 2.900 | - | 9.500 | - |
| 50 | 75 | 2.900 | 2.900 | 2.900 | 9.500 | 6.600 |
| 75 | 100 | 2.600 | 2.800 | - | 9.500 | - |
| 100 | 120 | 2.400 | 2.900 | - | 9.500 | - |
| 120 | 150 | 2.200 | 2.667 | - | 9.500 | - |
| 150 | 180 | 2.000 | 2.667 | - | 9.500 | - |
| 180 | 250 | 1.800 | 5.143 | - | 9.500 | - |
| | | | | | | € 6.600 |
| | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | **€ 1.056,00** |





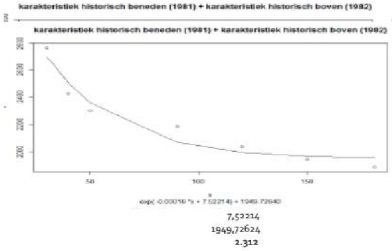

| | | |
|---|---|---|
| | | -0,02255 |
| | | 5,513274 |
| | | 38,57895 |
| | | **119** |

| | | |
|---|---|---|
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | 40 |
| correctie projectgrootte | | 2.000 |
| | 124,3% | |

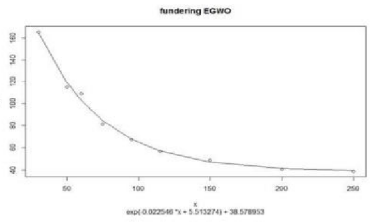
| 2. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1987/1988) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Objectgegevens** | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | | |
| Woningtype | | 1987 / 1988 | | | | Beneden bovenwoning | MGW |
| m² gebruiksoppervlak | | 54 | | | | 54 | |
| | | 7.500 | | | | 7.500 | |
| WOZ-waarde | | 405.000 | | | | 405.000 | |
| Buurtcombinatie | | A06 | | | | A06 | |
| Stadsdeel | | Jordaan | | | | Jordaan | |
| | | | | | | Centrum (Centrum stedelijk) | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | | 7.485 | |
| | | | | | | 404.190 | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | | 810 | |
| **Recapitulatie** | | | | | | | |
| WOZ-waarde | | 405.000 | | WOZ-waarde | | 405.000 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 232.236 | 31% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 303.671 | |
| grondqoute | 42,7% | 172.764 | -42% | grondqoute | 25,0% | 101.329 | |
| | | | | | | | |
| ***Herbouwkosten*** | | | | **Herbouwkosten** | | | |
| herbouwkosten per m² | | 2.312 | | A1: Investeringskosten | | 4.209 | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 124.870 | | | | 227.288 | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 112 | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 6.046 | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 204 | | A2: Aanvullende afwerkingen | | 205 | |
| correctie afwerking | | 11.016 | | | | 11.061 | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | | A3: Tuin en dakterras | | - | Centrum (Centrum stedelijk) |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | | - | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | 744 | | A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel | | 334 | Centrum (Centrum stedelijk) |
| correctie kwaliteit | | 40.159 | 22% | | | 18.030 | |
| | | | | A5.2: Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | | 573 | |
| | | | | | | 464 | 0% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | n.v.t. | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | |
| | | | | Subtotaal herbouwkosten | | 256.843 | incl. btw |
| | | | | A4: Locatie en bereikbaarheid | | 22% | Centrum (Centrum stedelijk) |
| correctie locatie per m² go | | 57 | | | | 57.713 | |
| correctie locatie | | 3078 | | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 180.000 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | 314.556 | incl. btw |
| | | | | **Correctie:** | | | |
| | | | | C: BENG | | -15,79 | |
| | | | | | | -853 | |
| | | | | A4 Locatie en bereikbaarheid | | 22% | Centrum (Centrum stedelijk) |
| | | | | | | -188 | |
| | | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | 313.516 | incl. btw |
| Correctie struct. conj. gasloos | 129,0% | | | C: Correctie struct. en conj. | | -3,14% | MGW |
| | | | | | | -9.844 | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | | A6: Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 232.236,0 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 303.671 | incl. btw |
| | | 4.301 | | | | 5.624 | 131% |
| ***Opstalwaarde volgens BSQ*** | | | | **Opstalwaarde volgens BSQ** | | | |
| WOZ-waarde | | 405.000 | 100% | | | 405.000 | 100% |
| individuele grondwaarde / grondqoute | | 172.764 | 42,7% | | | 101.329 | 25,0% |
| | | | 42,2% | | | | 25,0% |
| | | | | | | | -17,2% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| EGW: m2 GBO | 54 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline | |
| 20 | 30 | 3.500 | 2.820 | - | 7.500 | - | |
| 30 | 50 | 3.300 | 2.820 | - | 7.500 | - | |
| 50 | 75 | 2.900 | 2.852 | 2.852 | 7.500 | 4.648 | |
| 75 | 100 | 2.600 | 2.768 | - | 7.500 | - | |
| 100 | 120 | 2.400 | 2.860 | - | 7.500 | - | |
| 120 | 150 | 2.200 | 2.640 | - | 7.500 | - | |
| 150 | 180 | 2.000 | 2.640 | - | 7.500 | - | |
| 180 | 250 | 1.800 | 5.040 | - | 7.500 | - | |
| | | | | | | € 4.648 | |
| | | | | | | 0,16 | |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | **€ 743,68** | |




| BO | €/m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.838 |
| 50 | € 2.467 |
| 70 | € 2.359 |
| 90 | € 2.279 |
| 120 | € 2.240 |
| 150 | € 2.085 |
| 180 | € 1.988 |
| 180 | € 1.933 |




7,52214
1949,72624
**2.312**

5,513274
38,57895
**112**

## 3. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1187/1188)

| Objectgegevens | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1187 /1188 | | | 1187 /1188 | STWO |
| m² gebruiksoppervlak | 59 | | | 59 | |
| | 7.000 | | | 7.000 | |
| WOZ-waarde | 413.000 | | | 413.000 | |
| Buurtcombinatie | E37 | | | E37 | |
| | Landlust | | | Landlust | |
| | | | | West (groen stedelijk) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 6.191 | E37 |
| | | | | 365.269 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | 47.731 | |

### Recapitulatie

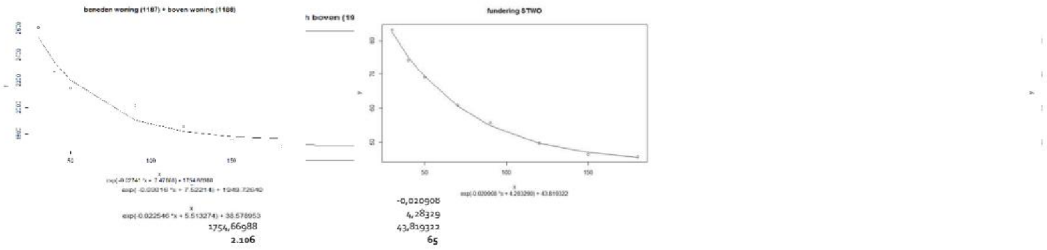
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 413.000 | WOZ-waarde | | 413.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 224.495 | -5% Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 214.137 |
| grondgoute | 45,6% | 188.505 | 5% grondgoute | 48,2% | 198.863 |

| Herbouwkosten | | | Herbouwkosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 2.106 | A1: | Investeringskosten | 3.033 | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 124.253 | | | 178.975 | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 65 | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 3.831 | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 204 | A2: | Aanvullende afwerkingen | 205 | | |
| correctie afwerking | | 6.136 | | | 12.066 | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | A3: | Tuin en dakterras | - | West (groen stedelijk) | |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | - | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | 673 | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 67 | West (groen stedelijk) | |
| correctie kwaliteit | | 39.724 23% | | | 3.958 | | |
| | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | | 27.350 | | 23% |
| correctie projectgrootte per m² go | n.v.t. | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | |
| | | | | Subtotaal herbouwkosten | 222.348 | incl. btw | |
| | | | A4: | Locatie en bereikbaarheid | 0% | West (groen stedelijk) | |
| correctie locatie per m² go | | - | | | - | | |
| correctie locatie | | - | | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 174.000 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | 222.348 | incl. btw | |
| | | | **Correctie:** | | | | |
| | | | C: | BENG | -21,51 | | |
| | | | | | -1.269 | | |
| | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 0% | West (groen stedelijk) | |
| | | | | | - | | |
| | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | 221.079 | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 129,0% | | C: | Correctie struct. en conj. | -3,14% | STWO | |
| | | | | | -6.942 | | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | A6: | Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 224.495 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 214.137 | incl. btw | |
| | | 3.805 | | | 3.629 | | 95% |

| Opstalwaarde volgens BSQ | | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | 413.000 | 100% | | 413.000 | | 100% |
| individuele grondwaarde / grondgoute | 188.505 | 45,6% | | 198.863 | | 48,2% |
| | | #VERW! | | | | 48,2% |
| | | | | | #VERW! | |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| EGW: m2 GBO | 59 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| 20 | 30 | 3.500 | 2.720 | - | 7.000 | - |
| 30 | 50 | 3.300 | 2.720 | - | 7.000 | - |
| 50 | 75 | 2.900 | 2.792 | 2.792 | 7.000 | 4.208 |
| 75 | 100 | 2.600 | 2.728 | - | 7.000 | - |
| 100 | 120 | 2.400 | 2.810 | - | 7.000 | - |
| 120 | 150 | 2.200 | 2.607 | - | 7.000 | - |
| 150 | 180 | 2.000 | 2.607 | - | 7.000 | - |
| 180 | 250 | 1.800 | 4.911 | - | 7.000 | - |
| | | | | | | € 4.208 |
| | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | **€ 673,28** |




-0,020908
4,28329
43,819322
1754,66088
2.106
65

**3. Gestapeld 'beneden,- bovenwoning' (SOC code 1187/1188)**

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1187 /1188 | | | 1187 /1188 | STWO |
| m² gebruiksoppervlak | 87 | | | 87 | |
| | 7.500 | | | 7.500 | |
| WOZ-waarde | 652.500 | | | 652.500 | |
| Buurtcombinatie | K52 | | | K52 | |
| | Scheldebuurt | | | Scheldebuurt | |
| | | | | Zuid (buiten centrum) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 6.771 | K52 |
| | | | | 589.077 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | 63.423 | |

**Recapitulatie**

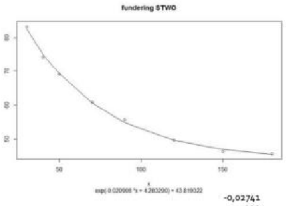
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 652.500 | | WOZ-waarde | | 652.500 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 322.550 | -12% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 284.644 |
| grondqoute | 50,6% | 329.950 | 12% | grondqoute | 56,4% | 367.856 |

| *Herbouwkosten* | | | | Herbouwkosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 1.918 | | A1: | Investeringskosten | 2.406 | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 166.844 | | | | 209.284 | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 56 | | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 4.835 | | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 104 | | A2: | Aanvullende afwerkingen | 187 | | |
| correctie afwerking | | 9.048 | | | | 16.258 | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | | A3: | Tuin en dakterras | - | Zuid (buiten centrum) | |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | | - | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | 799 | | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 131 | Zuid (buiten centrum) | |
| correctie kwaliteit | | 69.544 | 28% | | | 11.492 | | |
| | | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | | | 36.341 | | 23% |
| correctie projectgrootte per m² go | n.v.t. | | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | | |
| | | | | | Subtotaal herbouwkosten | 273.375 | incl. btw | |
| | | | | A4. | Locatie en bereikbaarheid | 8% | Zuid (buiten centrum) | |
| correctie locatie per m² go | | - | | | | 21.870 | | |
| correctie locatie | | - | | | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 250.000 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | 295.245 | incl. btw | |
| | | | | **Correctie:** | | | | |
| | | | | C. | BENG | -14,61 | | |
| | | | | | | -1.271 | | |
| | | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 8% | Zuid (buiten centrum) | |
| | | | | | | -102 | | |
| | | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | 293.872 | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 129,0% | | | C: | Correctie struct. en conj. | -3,14% | STWO | |
| | | | | | | -9.228 | | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | | A6: | Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 322.550 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 284.644 | incl. btw | |
| | | 3.707 | | | | 3.272 | | 88% |

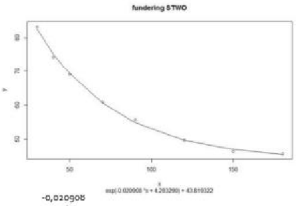
| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | 652.500 | 100% | | 652.500 | | 100% |
| individuele grondwaarde / grondqoute | 329.950 | 50,6% | | 367.856 | | 56,4% |
| | | **50,6%** | | | | **56,4%** |
| | | | | | | 5,8% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| **EGW: m2 GBO** | **87** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| 20 | 30 | 3.500 | 2.160 | - | 7.500 | - |
| 30 | 50 | 3.300 | 2.160 | - | 7.500 | - |
| 50 | 75 | 2.900 | 2.456 | - | 7.500 | - |
| 75 | 100 | 2.600 | 2.504 | 2.504 | 7.500 | 4.996 |
| 100 | 120 | 2.400 | 2.530 | - | 7.500 | - |
| 120 | 150 | 2.200 | 2.420 | - | 7.500 | - |
| 150 | 180 | 2.000 | 2.420 | - | 7.500 | - |
| 180 | 250 | 1.800 | 4.191 | - | 7.500 | - |
| | | | | | | € 4.996 |
| | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | **€ 799,36** |




-0,02741
7,47888
1754,66088
**1.918**




-0,020908
4,28329
43,819322
**56**

## 4. Gestapeld 'Corridor' (SOC code 1183/1189)

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1183 / 1189 | | | | 1183 / 1189 | STWO | |
| m² gebruiksoppervlak | 96 | | | | 96 | | |
| | 6.000 | | | | 6.000 | | |
| WOZ-waarde | 576.000 | | | | 576.000 | | |
| Buurtcombinatie | M33 | | | | M33 | | |
| | Oostelijk Havengebied | | | | Oostelijk Havengebied | | |
| | | | | | Oost (buiten centrum) | | |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | 5.447 | M33 | |
| | | | | | 522.912 | | |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | 53.088 | | |

### Recapitulatie

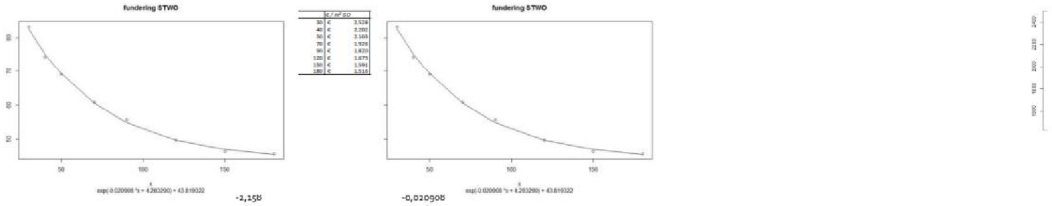
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 576.000 | | WOZ-waarde | | 576.000 | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 267.281 | 62% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 432.591 | |
| grondgoute | 53,6% | 308.719 | -54% | grondgoute | 24,9% | 143.409 | |

| *Herbouwkosten* | | | | Herbouwkosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 1.472 | | A1: Investeringskosten | 3.755 | | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 141.312 | | | 360.488 | | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 54 | | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 5.142 | | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 104 | | A2: Aanvullende afwerkingen | 158 | | | |
| correctie afwerking | | 9.984 | | | 15.198 | | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | | A3: Tuin en dakterras | - | Oost (buiten centrum) | | |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | - | | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | 572 | | A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 94 | Oost (buiten centrum) | | |
| correctie kwaliteit | | 54.804 | 25% | | 9.038 | | | |
| | | | | A5.2: Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | | |
| | | | | | 30.429 | | | 7% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | 40 | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | 3.840 | | | | | | |
| | | | | Subtotaal herbouwkosten | 415.143 | incl. btw | | |
| | | | | A4: Locatie en bereikbaarheid | 8% | Oost (buiten centrum) | | |
| correctie locatie per m² go | | - | | | 33.211 | | | |
| correctie locatie | | - | | | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 215.000 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 448.355 | incl. btw | | |
| | | | | **Correctie:** | | | | |
| | | | | C: BENG | -16,78 | | | |
| | | | | | -1.611 | | | |
| | | | | A4 Locatie en bereikbaarheid | 8% | Oost (buiten centrum) | | |
| | | | | | -129 | | | |
| | | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | **446.615** | incl. btw | | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 124,3% | | | C: Correctie struct. en conj. | -3,14% | STWO | | |
| | | | | | -14.024 | | | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | | A6: Aanhorigheden | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **267.281** | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | 432.591 | incl. btw | | |
| | | 2.784 | | | 4.506 | | | 162% |

| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 576.000 | 100% | | 576.000 | | 100% |
| individuele grondwaarde / grondgoute | | 308.719 | 53,6% | | 143.409 | | 24,9% |
| | | | **53,6%** | | | | **24,9%** |
| | | | | | | | -28,7% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| **EGW: m2 GBO** | **96** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| 20 | 30 | 3.500 | 1.980 | - | 6.000 | - |
| 30 | 50 | 3.300 | 1.980 | - | 6.000 | - |
| 50 | 75 | 2.900 | 2.348 | - | 6.000 | - |
| 75 | 100 | 2.600 | 2.432 | 2.432 | 6.000 | 3.568 |
| 100 | 120 | 2.400 | 2.440 | - | 6.000 | - |
| 120 | 150 | 2.200 | 2.360 | - | 6.000 | - |
| 150 | 180 | 2.000 | 2.360 | - | 6.000 | - |
| 180 | 250 | 1.800 | 3.960 | - | 6.000 | - |
| | | | | | | € 3.568 |
| | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | **€ 570,88** |




| | |
|---|---|
| | -2,158 |
| | 7,473 |
| | 1,472 |
| | **1.472** |
| | -0,020908 |
| | 4,28329 |
| | 43,819322 |
| | **54** |

**5. Grondgebonden drive-in woning (SOC code 1138)**

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1.138 | | | 1.138 | |
| m² gebruiksoppervlak | 170 | | | 170 | |
| | 5.800 | | | 5.800 | |
| WOZ-waarde | 986.000 | | | 986.000 | |
| Buurtcombinatie | F84 | | | F84 | |
| | Middeveldsche Polder | | | Middeveldsche Polder | |
| | | | | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 3.607 | M33 |
| | | | | 613.190 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | 372.810 | |

**Recapitulatie**

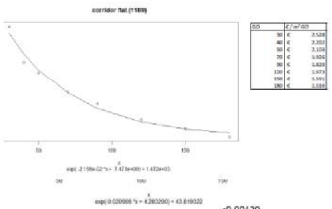
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 986.000 | WOZ-waarde | | 986.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 469.633 | 32% Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 621.082 |
| grondgoute | 52,4% | 516.367 | -29% grondgoute | 37,0% | 364.928 |

| *Herbouwkosten* | | | Herbouwkosten | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 1.362 | A1: Investeringskosten | 2.005 | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 231.550 | | 340.900 | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 44 | | | | |
| correctie funderingskosten | | 7.471 | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 104 | A2: Aanvullende afwerkingen | 415 | | |
| correctie afwerking | | 17.680 | | 70.614 | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | A3: Tuin en dakterras | 94 | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| correctie tuin/dakterras | | - | | 16.011 | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | 619 | A5.1: Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 17 | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| correctie kwaliteit | | 106.987 29% | | 2.924 | | |
| | | | A5.2: Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | 213.620 | | 34% |
| correctie projectgrootte per m² go | n.v.t. | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | |
| | | | Subtotaal herbouwkosten | 644.069 | incl. btw | |
| | | | A4: Locatie en bereikbaarheid | 0% | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| correctie locatie per m² go | | - | | - | | |
| correctie locatie | | - | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 364.000 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 644.069 | incl. btw | |
| | | | **Correctie:** | | | |
| | | | C: BENG | -16,78 | | |
| | | | | -2.853 | | |
| | | | A4 Locatie en bereikbaarheid | 0% | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| | | | | - | | |
| | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | 641.216 | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 129,0% | | C: Correctie struct. en conj. | -3,14% | | - |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | A6: Aanhorigheden | -20.134 | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 469.633 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | 621.082 | incl. btw | |
| | | 2.763 | | 3.653 | | 132% |

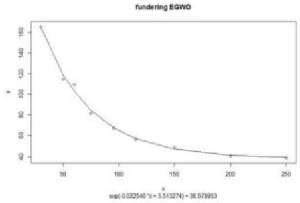
| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 986.000 | 100% | 986.000 | | 100% |
| individuele grondwaarde / grondgoute | | 516.367 | 52,4% | 364.928 | | 37,0% |
| | | #VERW! | | | | 24,0% |
| | | | | | | #VERW! |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| EGW: m2 GBO | 170 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| | 20 | 30 | 3.500 | 500 | - | 5.800 | - |
| | 30 | 50 | 3.300 | 500 | - | 5.800 | - |
| | 50 | 75 | 2.900 | 1.460 | - | 5.800 | - |
| | 75 | 100 | 2.600 | 1.840 | - | 5.800 | - |
| | 100 | 120 | 2.400 | 1.700 | - | 5.800 | - |
| | 120 | 150 | 2.200 | 1.867 | - | 5.800 | - |
| | 150 | 180 | 2.000 | 1.867 | 1.867 | 5.800 | 3.933 |
| | 180 | 250 | 1.800 | 2.057 | - | 5.800 | - |
| | | | | | | € | 3.933 |
| | | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | € | **629,33** |




| GO | €/ m² GO |
|---|---|
| 30 | € 3.500 |
| 40 | € 3.350 |
| 50 | € 3.150 |
| 70 | € 3.000 |
| 90 | € 2.800 |
| 110 | € 2.673 |
| 150 | € 2.591 |
| 180 | € 2.534 |




-0,00439 -0,022546
7,229174 5,513274
639,444643 38,578953
**1.362** **44**

**5. Grondgebonden drive-in woning (SOC code 1138)**

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1.138 | | | 1.138 | |
| m² gebruiksoppervlak | 75 | | | 75 | |
| | 5.800 | | | 5.800 | |
| WOZ-waarde | **435.000** | | | **435.000** | |
| Buurtcombinatie | F84 | | | F84 | |
| | Middeveldsche Polder | | | Middeveldsche Polder | |
| | | | | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 3.607 | M33 |
| | | | | 270.525 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | 164.475 | |

**Recapitulatie**

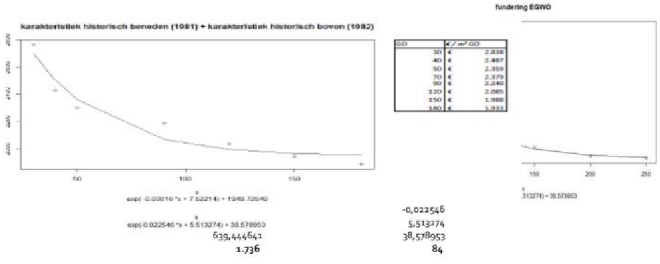
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 435.000 | | WOZ-waarde | | 435.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 236.107 | 38% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 324.665 |
| grondgoute | 45,7% | 298.893 | -45% | grondgoute | 25,4% | 110.335 |

| *Herbouwkosten* | | | | Herbouwkosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 1.736 | | A1: | Investeringskosten | 2.900 | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 230.200 | | | | 217.492 | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 84 | | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 6.322 | | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 104 | | A2: | Aanvullende afwerkingen | 206 | | |
| correctie afwerking | | 7.800 | | | | 15.413 | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | | A3: | Tuin en dakterras | 101 | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | | 7.546 | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | **512** | | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 23 | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| correctie kwaliteit | | 38.400 | 21% | | | 1.752 | | |
| | | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | | | 94.244 | | 29% |
| correctie projectgrootte per m² go | n.v.t. | | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | | |
| | | | | | Subtotaal herbouwkosten | 336.449 | incl. btw | |
| | | | | A4: | Locatie en bereikbaarheid | 0% | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| correctie locatie per m² go | | - | | | | - | | |
| correctie locatie | | - | | | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 283.000 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | 336.449 | incl. btw | |
| | | | | **Correctie:** | | | | |
| | | | | C: | BENG | -16,78 | | |
| | | | | | | -1.259 | | |
| | | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 0% | Nieuw-West (groen stedelijk) | |
| | | | | | | - | | |
| | | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | **335.190** | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 129,0% | | | C: | Correctie struct. en conj. | -3,14% | | - |
| | | | | | | -10.525 | | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | | A6: | Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **236.107** | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **324.665** | incl. btw | |
| | | 3.148 | | | | 4.329 | | 138% |

| *Opstalwaarde volgens BSO* | | | | Opstalwaarde volgens BSO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 435.000 | 100% | | 435.000 | 100% |
| individuele grondwaarde / grondgoute | | 298.893 | 45,7% | | 110.335 | 25,4% |
| | | | **45,7%** | | | **24,0%** |
| | | | | | | -21,7% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| **EGW: m2 GBO** | **75** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| | 20 | 30 | 3.500 | 2.400 | - | 5.800 | - |
| | 30 | 50 | 3.300 | 2.400 | - | 5.800 | - |
| | 50 | 75 | 2.900 | 2.600 | - | 5.800 | - |
| | 75 | 100 | 2.600 | 2.600 | 2.600 | 5.800 | 3.200 |
| | 100 | 120 | 2.400 | 2.650 | - | 5.800 | - |
| | 120 | 150 | 2.200 | 2.500 | - | 5.800 | - |
| | 150 | 180 | 2.000 | 2.500 | - | 5.800 | - |
| | 180 | 250 | 1.800 | 4.500 | - | 5.800 | - |
| | | | | | | | € 3.200 |
| | | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | | **€ 512,00** |




| GO | €/ m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.838 |
| 40 | € 2.487 |
| 50 | € 2.359 |
| 70 | € 2.379 |
| 90 | € 2.240 |
| 120 | € 2.085 |
| 150 | € 1.988 |
| 180 | € 1.931 |

| | | |
|---|---|---|
| | -0,022546 | |
| | 5,513274 | |
| 639,444643 | 38,578953 | |
| **1.736** | **84** | |

**6. Gestapeld 'Flat algemeen gemengd' (SOC code 1185)**

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | 1183 / 1189 | | | 1183 / 1189 | STWO |
| m² gebruiksoppervlak | 76 | | | 76 | |
| | 5.300 | | | 5.300 | |
| WOZ-waarde | **402.800** | | | **402.800** | |
| Buurtcombinatie | E39 | | | E39 | |
| | | | | De Kolenkit | |
| | | | | West (groen stedelijk) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 5.297 | |
| | | | | 402.572 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | 228 | |

**Recapitulatie**

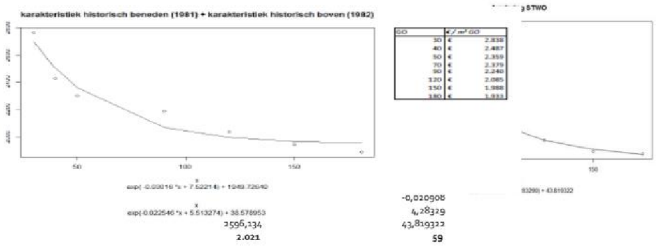
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 402.800 | | WOZ-waarde | | 402.800 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 247.390 | -6% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 233.276 |
| grondgoute | 38,6% | 155.410 | 9% | grondgoute | 42,1% | 169.524 |

| *Herbouwkosten* | | | Herbouwkosten | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 3.021 | A1: | Investeringskosten | 2.678 | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 153.576 | | | 203.501 | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 59 | | | | |
| correctie funderingskosten | | 4.455 | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 104 | A2: | Aanvullende afwerkingen | 194 | |
| correctie afwerking | | 7.904 | | | 14.729 | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | A3: | Tuin en dakterras | - | West (groen stedelijk) |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | - | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | **433** | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 76 | West (groen stedelijk) |
| correctie kwaliteit | | 32.929 17% | | | 5.749 | |
| | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | |
| | | | | | 131 | 0% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | - | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | |
| | | | | Subtotaal herbouwkosten | 224.109 | incl. btw |
| | | | A4: | Locatie en bereikbaarheid | 8% | West (groen stedelijk) |
| correctie locatie per m² go | | - | | | 17.929 | |
| correctie locatie | | - | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 199.000 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 242.038 | incl. btw |
| | | | **Correctie:** | | | |
| | | | C: | BENG | -14,61 | |
| | | | | | -1.110 | |
| | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 8% | West (groen stedelijk) |
| | | | | | -89 | |
| | | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | **240.839** | incl. btw |
| Correctie struct. conj. gasloos | 124,3% | | C: | Correctie struct. en conj. | -3,14% | STWO |
| | | | | | -7.562 | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | A6: | Aanhorigheden | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | **247.390** | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | 233.276 | incl. btw |
| | | 3.255 | | | 3.069 | 94% |

| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | 402.800 | 100% | | 402.800 | 100% |
| individuele grondwaarde / grondgoute | 155.410 | 38,6% | | 169.524 | 42,1% |
| | | **38,6%** | | | **42,1%** |
| | | | | | 3,5% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| **EGW: m2 GBO** | **76** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| | 20 | 30 | 3.500 | 2.380 | - | 5.300 | - |
| | 30 | 50 | 3.300 | 2.380 | - | 5.300 | - |
| | 50 | 75 | 2.900 | 2.588 | - | 5.300 | - |
| | 75 | 100 | 2.600 | 2.592 | 2.592 | 5.300 | 2.708 |
| | 100 | 120 | 2.400 | 2.640 | - | 5.300 | - |
| | 120 | 150 | 2.200 | 2.493 | - | 5.300 | - |
| | 150 | 180 | 2.000 | 2.493 | - | 5.300 | - |
| | 180 | 250 | 1.800 | 4.474 | - | 5.300 | - |
| | | | | | | | € 2.708 |
| | | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | | **€ 433,28** |









-0,020908
4,28329
2596,134
43,819322
**2.021** **59**

## 6. Gestapeld 'Flat algemeen gemengd' (SOC code 1185)

| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | | | | | | |
| m² gebruiksoppervlak | | 35 | | | | 35 |
| | | 6.000 | | | | 6.000 |
| WOZ-waarde | | 210.000 | | | | 210.000 |
| Buurtcombinatie | | E39 | | | | E39 |
| | | | | | | De Kolenkit |
| | | | | | | West (groen stedelijk) |
| | | | | WOZ-waarde gemiddeld | | 5.297 |
| | | | | | | 185.395 |
| | | | | Verschil WOZ-waarde | | 24.605 |

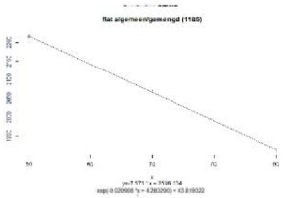
### Recapitulatie

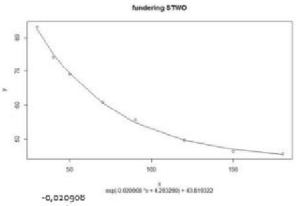
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | | 210.000 | | WOZ-waarde | | 210.000 |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 129.289 | -57% | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 202.639 |
| grondgoute | 38,4% | 80.711 | -92% | grondgoute | 3,5% | 7.361 |

| *Herbouwkosten* | | | | Herbouwkosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 2.331 | | A1: | Investeringskosten | 4.922 | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 81.590 | | | | 172.285 | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 79 | | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 2.754 | | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 104 | | A2: | Aanvullende afwerkingen | 142 | | |
| correctie afwerking | | 3.640 | | | | 4.977 | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | | A3: | Tuin en dakterras | - | West (groen stedelijk) | |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | | - | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | 448 | | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 81 | West (groen stedelijk) | |
| correctie kwaliteit | | 15.680 | 15% | | | 2.863 | | |
| | | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | | | 14.099 | | 7% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | - | | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | | |
| | | | | Subtotaal herbouwkosten | | 194.223 | incl. btw | |
| | | | | A4. | Locatie en bereikbaarheid | 8% | West (groen stedelijk) | |
| correctie locatie per m² go | | - | | | | 15.538 | | |
| correctie locatie | | - | | | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 104.000 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | 209.761 | incl. btw | |
| | | | | **Correctie:** | | | | |
| | | | | C: | BENG | -14,61 | | |
| | | | | | | -511 | | |
| | | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 8% | West (groen stedelijk) | |
| | | | | | | -41 | | |
| | | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | 209.209 | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 124,3% | | | C: | Correctie struct. en conj. | -3,14% | | - |
| | | | | | | -6.569 | | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | | A6: | Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 129.289 | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 202.639 | incl. btw | |
| | | 3.694 | | | | 5.790 | | 157% |
| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | | | |
| WOZ-waarde | | 210.000 | 100% | | | 210.000 | | 100% |
| individuele grondwaarde / grondgoute | | 80.711 | 38,4% | | | 7.361 | | 3,5% |
| | | | 38,4% | | | | | 3,5% |
| | | | | | | | | -34,9% |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| EGW: m2 GBO | 35 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline | |
| 20 | 30 | 3.500 | 3.200 | - | 6.000 | - | |
| 30 | 50 | 3.300 | 3.200 | 3.200 | 6.000 | 2.800 | |
| 50 | 75 | 2.900 | 3.080 | - | 6.000 | - | |
| 75 | 100 | 2.600 | 2.920 | - | 6.000 | - | |
| 100 | 120 | 2.400 | 3.050 | - | 6.000 | - | |
| 120 | 150 | 2.200 | 2.767 | - | 6.000 | - | |
| 150 | 180 | 2.000 | 2.767 | - | 6.000 | - | |
| 180 | 250 | 1.800 | 5.529 | - | 6.000 | - | |
| | | | | | | € 2.800 | |
| | | | | | | 0,16 | |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | € 448,00 | |




| | |
|---|---|
| | -0,020908 |
| -7,571 | 4,28329 |
| 3596,134 | 43,819322 |
| **2.331** | **79** |

**7. Gestapeld 'Galerijflat' (SOC code 1181)**

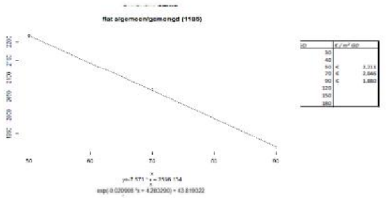
| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | M3E (herbouwkosten 2022 t/m ...) |
|---|---|---|
| Woningtype | 1.181 | 1.181 |
| m² gebruiksoppervlak | 79 | 79 |
| | 2.994 | 2.994 |
| WOZ-waarde | 236.526 | 236.526 |
| Buurtcombinatie | T94 | T94 |
| | Bijlmer Oost (E, G, K) | Bijlmer Oost (E, G, K) |
| | | Zuidoost (groen stedelijk) |
| | WOZ-waarde gemiddeld | 2.994 |
| | | 236.526 |
| | Verschil WOZ-waarde | - |

| *Herbouwkosten* | | | Herbouwkosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | | 1.914 | A1: | Investeringskosten | - | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | | 151.194 | | | - | | |
| correctie funderingskosten per m² go | | 58 | | | | | |
| correctie funderingskosten | | 4.559 | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | | 104 | A2: | Aanvullende afwerkingen | - | | |
| correctie afwerking | | 8.216 | | | - | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | | A3: | Tuin en dakterras | - | Zuidoost (groen stedelijk) | |
| correctie tuin/dakterras | | - | | | - | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | | 68 | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | - | Zuidoost (groen stedelijk) | |
| correctie kwaliteit | | 5.385 3% | | | - | | |
| | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | | - | #DELING.DOOR.0! | |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | | - | | | | | |
| correctie projectgrootte | | - | | | | | |
| | | | | Subtotaal herbouwkosten | - | incl. btw | |
| | | | A4. | Locatie en bereikbaarheid | 0% | Zuidoost (groen stedelijk) | |
| correctie locatie per m² go | | - | | | - | | |
| correctie locatie | | - | | | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2014) | | 169.000 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | | - | incl. btw | |
| | | | **Correctie:** | | | | |
| | | | C: | BENG | 0 | | |
| | | | | | - | | |
| | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 0% | Zuidoost (groen stedelijk) | |
| | | | | | - | | |
| | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | | - | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 124,3% | | C: | Correctie struct. en conj. | -3,14% | | - |
| | | | | | - | | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | | A6: | Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | 210.095 | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | | - | incl. btw | |
| | | 2.659 | | | - | | 0% |

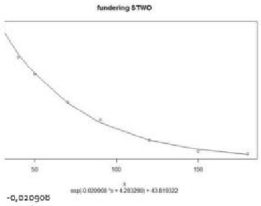
| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | Opstalwaarde volgens BSQ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | 236.526 | 100% | 236.526 | | 100% |
| individuele grondwaarde / grondgoute | 26.431 | 11,2% | 236.526 | | 200,0% |
| | | #VERW! | | | 100,0% |
| | | | | #VERW! | |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

| EGW: m2 GBO | 79 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| 20 | 30 | 3.500 | 2.320 | - | 2.994 | - |
| 30 | 50 | 3.300 | 2.320 | - | 2.994 | - |
| 50 | 75 | 2.900 | 2.552 | - | 2.994 | - |
| 75 | 100 | 2.600 | 2.568 | 2.568 | 2.994 | 426 |
| 100 | 120 | 2.400 | 2.610 | - | 2.994 | - |
| 120 | 150 | 2.200 | 2.473 | - | 2.994 | - |
| 150 | 180 | 2.000 | 2.473 | - | 2.994 | - |
| 180 | 250 | 1.800 | 4.397 | - | 2.994 | - |
| | | | | | | € 426 |
| | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | | **€ 68,16** |






-8,02724
4,28329
2548,00144
1.914

-0,020908
4,28329
43,819322
58

**1. tussen woningen laagbouw (1131)**

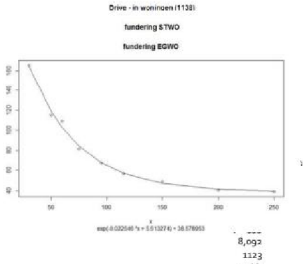
| *Objectgegevens* | MBM (herbouwkosten 2016 t/m 2021) | | MJE (herbouwkosten 2022 t/m ...) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Woningtype | Tussenwoning | | Woningtype | Tussenwoning | EGW |
| m² gebruiksoppervlak | 182 | | m² gebruiksoppervlak | 182 | |
| | 6.812 | | | 6.812 | |
| WOZ-waarde | **1.239.784** | | WOZ-waarde | **1.239.784** | |
| Buurtcombinatie | E21 | | Buurtcombinatie | E21 | |
| Stadsdeel | E | | Stadsdeel | E | |
| | | | | West (Buiten centrum) | |
| | | | WOZ-waarde gemiddeld | 5.384 | E21 |
| | | | | 979.888 | |
| | | | Verschil WOZ-waarde | 259.896 | |

| *Herbouwkosten* | | | | *Herbouwkosten* | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| herbouwkosten per m² | 1.168 | | A1: | Investeringskosten | 1.890 | | |
| herbouwkosten exclusief correcties | 212.510 | | | | 343.996 | | |
| correctie funderingskosten per m² go | 43 | | | | | | |
| correctie funderingskosten | 7.767 | | | | | | |
| correctie afwerking per m² go | 107 | | A2: | Aanvullende afwerkingen | 384 | | |
| correctie afwerking | 19.474 | | | | 69.915 | | |
| correctie tuin/dakterras per m² go | 50 | | A3: | Tuin en dakterras | 95 | | |
| correctie tuin/dakterras | 9.100 | | | | 17.226 | | |
| **correctie kwaliteit per m² go** | **810** | | A5.1: | Kwaliteitstoeslag stadsdeel | 67 | | |
| correctie kwaliteit | 147.447 | 36% | | | 12.210 | | |
| | | | A5.2: | Kwaliteitstoeslag onderlinge kwaliteit | 573 | | |
| | | | | | 148.920 | | 24% |
| correctie projectgrootte per m² go (EGW > 115m2) | 40 | | | | | | |
| correctie projectgrootte | 7.280 | | | | | | |
| | | | | Subtotaal herbouwkosten | 592.269 | incl. btw | |
| correctie locatie per m² go | 13 | | A4. | Locatie en bereikbaarheid | 8% | West (buiten centrum) | |
| correctie locatie | 2.366 | | | | 47.382 | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2016) | 406.000 | | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2021) | 639.650 | incl. btw | |
| | | | | *Correctie:* | | | |
| | | | C: | BENG | -30,66 | | |
| | | | | | -5.580 | | |
| | | | A4 | Locatie en bereikbaarheid | 8% | West (buiten centrum) | |
| | | | | | -446 | | |
| | | | | **Herbouwkosten (exclusief BENG)** | **633.624** | incl. btw | |
| Correctie struct. conj. gasloos | 124,3% | | C: | Correctie struct. en conj. | -1,86% | EGW | |
| | | | | | -24.458 | | |
| correctie deelobjecten | - | | A6: | Aanhorigheden | | | |
| Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | **504.726,3** | | | Herbouwkosten (prijspeil 1-1-2019) | **609.166** | incl. btw | |
| | 2.773 | | | | 3.347 | | 121% |

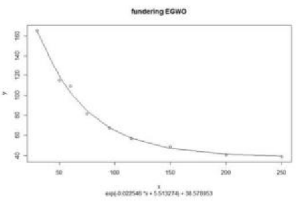
| *Opstalwaarde volgens BSQ* | | | *Opstalwaarde volgens BSQ* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOZ-waarde | 1.239.784 | 100% | | 1.239.784 | 100% |
| individuele grondwaarde / grondquote | 735.058 | 59,3% | | 630.628 | 50,9% |
| **Grondquote** | | **#VERW!** | | | **49,0%** |
| Verschil in grondquote | | | | | #VERW! |

Berekening correctie kwaliteit oude situatie

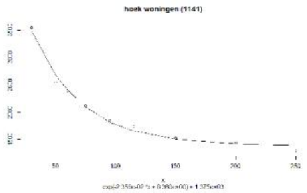
| **EGW: m2 GBO** | **182** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ondergr. | bovengr. | baseline | | o.b.v. woningomvang | WOZ-waarde | afwijking tov baseline |
| 20 | 30 | 3.500 | 260 | - | 6.812 | - |
| 30 | 50 | 3.300 | 260 | - | 6.812 | - |
| 50 | 75 | 2.900 | 1.316 | - | 6.812 | - |
| 75 | 100 | 2.600 | 1.744 | - | 6.812 | - |
| 100 | 120 | 2.400 | 1.580 | - | 6.812 | - |
| 120 | 150 | 2.200 | 1.787 | - | 6.812 | - |
| 150 | 180 | 2.000 | 1.787 | - | 6.812 | - |
| 180 | 250 | 1.800 | 1.749 | 1.749 | 6.812 | 5.063 |
| | | | | | € | 5.063 |
| | | | | | | 0,16 |
| **kwaliteitstoeslag** | | | | | € | **810,15** |




| | |
|---|---|
| | - |
| | 8,092 |
| | 1123 |
| | **1.168** |




| | |
|---|---|
| | -0,02255 |
| | 5,513274 |
| | 38,57895 |
| | 43 |



**5.1.2e | IGG**

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** vrijdag 3 december 2021 08:53
**Aan:** 5.1.2e | IGG
**Onderwerp:** RE: Bevindingen herbouwkostenramingen

Goedemorgen 5.1.2e

Gisteren heb ik met 5.1.2e gesproken en heeft hij zijn analyse met ons gedeeld. Daar zijn een paar oplossingsrichtingen uit gekomen die we nu aan het bekijken zijn. Het gaat dan om de opslagen die te hard doortellen waardoor er een onrealistische uitkomst uitkomt. Begin volgende week weten we meer. Mocht er nog iets van controle van jou verlangd worden dan hoor je het.

Gr 5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
**Verzonden:** donderdag 2 december 2021 16:56
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Bevindingen herbouwkostenramingen

Beste 5.1.2e

Ik heb de afgelopen dagen niets van je vernomen. Betekent dit dat jullie al samen met M3E de oplossing gevonden hebben?

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

**ir.** 5.1.2e (5.1.2e

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e@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:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** donderdag 25 november 2021 14:27
**Aan:** 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
**Onderwerp:** Bevindingen herbouwkostenramingen

Beste 5.1.2e

Bijgaand onze bevindingen en analyses, met de onderliggende Excel bestanden.

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.

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 <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 11:52
**Aan:** 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V.; 5.1.2e | IGG
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** Herbouwkosten Amsterdam

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen
**Vlagstatus:** Voltooid

Beste 5.1.2e

Ik hoop dat alles goed met jullie gaat.
Wij zijn bezig met het doorrekenen van de herbouwkostenramingen. Er komen nog steeds resultaten uit die wij onrealistisch achten (en zelfs herbouwkosten van +€10.000 per m2).

Ik heb een overzichtje gemaakt van enkele woningen, dit overzicht is niet uitputtend.
Kijkend naar deze voorbeelden zouden wij willen weten hoe wij daar mee om moeten gaan en of dit in jullie ogen in lijn is met de werkelijkheid.

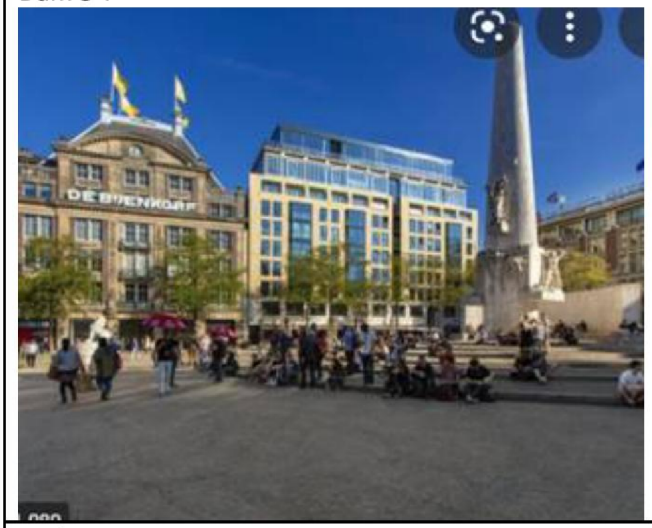
Onderstaande overzicht zijn de woningen met de hoogste herbouwwaarden per wijk, ik heb een foto bijgevoegd om een beetje een impressie te geven.
De HBK (en HBK/m2) zijn inclusief de optimalisaties zoals eerder besproken.

Anders dan onderstaande overzicht doet suggereren, doen de hoge herbouwkosten zich niet enkel voor in bepaalde wijken, voor bepaalde typen en voor de kleine woningen.
Echter zijn de uitschieters wel het grootst bij de kleine portiekwoningen in of nabij het centrum.

Wij horen graag van jullie,

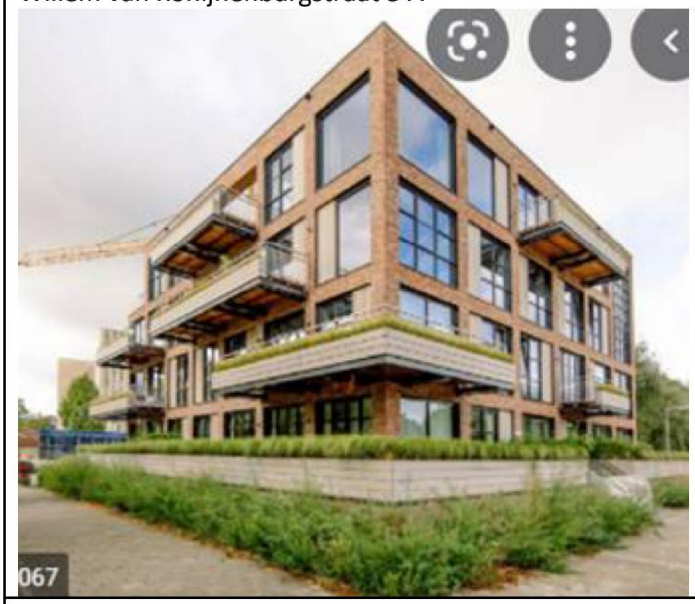
Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

| ADRES | | | | SOC | WOZ |
|---|---|---|---|---|---|
| Dam 5 T  | 1012JS | A | Burgwallen-Oude Zijde | 1183 | € 2.308.000 |
| Egelantiersstraat 53 H | 1015PW | A | Jordaan | 1987 | € 33 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | | | | | |
| Marcantilaan 7 B 1<br> | 1051LN | E | Centrale Markt | 1184 | € 168.000 |
| Marcantilaan 7 C 9<br> | 1051LN | E | Centrale Markt | 1184 | € 168.000 |

565168

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Willem van Konijnenburgstraat 5 A  | 1062DM | F | Overtoomse Veld | 1184 | € 246.000 |
| Aaf Bouberstraat 70  | 1065LT | F | Slotervaart Zuid | 1184 | € 186.000 |
| Hercules Seghersstraat 47  | 1072LZ | K | Oude Pijp | 1184 | € 231.000 |
| Rosy Wertheimstraat 17 | 1082MZ | K | Zuidas | 1184 | € 271.000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | | | | | |
| Insulindeweg 88 B<br> | 1094PR | M | Indische Buurt West | 1184 | € 231.000 |
| Molukkenstraat 491<br> | 1095BJ | M | Indische Buurt Oost | 1184 | € 190.000 |
| Wieringerwaardstraat 216 | 1024HL | N | Waterlandpleinbuurt | 1184 | € 165.000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | | | | | |
| Marjoleinstraat 17<br> | 1034DR | N | Banne Buiksloot | 1184 | € 267.000 |
| Chestertonlaan 47<br> | 1102XT | T | Bijlmer Centrum (D,F,H) | 1184 | € 162.000 |
| Dickenslaan 244 | 1102ZX | T | Bijlmer Centrum (D,F,H) | 1184 | € 121.000 |



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 5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** vrijdag 18 februari 2022 11:44
**Aan:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V.; 5.1.2e IGG
**Onderwerp:** RE: Herbouwkosten Amsterdam

5.1.2e

Donderdag zou mij goed passen tussen 11:00 en 14:30 uur en woensdag tussen 12:00 en 13:00uur ook.
@5.1.2e IGG, schikt jou dit toevallig ook?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
**Verzonden:** vrijdag 18 februari 2022 09:19
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Herbouwkosten Amsterdam

5.1.2e

Misschien inderdaad goed om met z'n drieën te bespreken. Ik ben volgende week nog aanwezig en ga daarna op vakantie. Volgende week zit ik wel al redelijk vol, maar zou donderdag eventueel uitkomen?
Ik kan dan tussen 8:30 en 10:00 of tussen 11:00 en 14:30.
Vrijdag zou ook kunnen tussen 9:00 en 10:00 of tussen 11:00 en 11:30.
Anders woensdag tussen 12:00 en 13:00.

Hoop dat er een optie tussen zit. Mocht het niet uitkomen, 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: (085) 744 14 86
5.1.2e
5.1.2e@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:** 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
**Verzonden:** woensdag 16 februari 2022 12:47
**Aan:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e @m3e.nl>
**Onderwerp:** RE: Herbouwkosten Amsterdam

Best 5.1.2e

Excuses voor mijn late reactie.

Wij hebben de uitkomsten uit jullie berekeningen verwerkt in een systeem die de resultaten berekent o.b.v. de WOZ gegevens.
Ik heb de selectie die ik je via de mail heb gestuurd verwerkt in de bijlage, daarin wordt e.e.a. wat meer uitgesplitst in onderdelen.
Daarin hebben wij een aantal scenario's onderscheiden met de beschikbare gegevens:

- De Basis is de berekeningswijze zoals deze initieel was bedacht;
- Variant 1 is zoals we hebben besproken na ons overleg over de resultaten
- In variant 2 hebben we gekeken wat voor effect overige optimalisaties hebben o.b.v. de berekende waarden (kleinere meetpunten, locatieopslag) en die

Al met al hebben we er nog geen goed gevoel bij, zeker als je het beeld van de woning erbij voegt.
Vind je het een idee om er samen even naar te kijken via Teams, wat mij betreft ook 5.1.2e erbij?
Dan kunnen we a.d.h.v. het totaalbestand filteren waar de heikele punten zitten.

Ik hoor graag van je,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>
**Verzonden:** dinsdag 8 februari 2022 22:28
**Aan:** Lucas, Joris <joris.lucas@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Herbouwkosten Amsterdam

Beste 5.1.2e

Heb je er toevallig ook een onderbouwing bij? Zo niet, zal ik het model erbij moeten pakken.

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

**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 <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 11:52
**Aan:** 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
**CC** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** Herbouwkosten Amsterdam

Beste 5.1.2e

Ik hoop dat alles goed met jullie gaat.
Wij zijn bezig met het doorrekenen van de herbouwkostenramingen. Er komen nog steeds resultaten uit die wij onrealistisch achten (en zelfs herbouwkosten van +€10.000 per m2).

Ik heb een overzichtje gemaakt van enkele woningen, dit overzicht is niet uitputtend.
Kijkend naar deze voorbeelden zouden wij willen weten hoe wij daar mee om moeten gaan en of dit in jullie ogen in lijn is met de werkelijkheid.

Onderstaande overzicht zijn de woningen met de hoogste herbouwwaarden per wijk, ik heb een foto bijgevoegd om een beetje een impressie te geven.
De HBK (en HBK/m2) zijn inclusief de optimalisaties zoals eerder besproken.

Anders dan onderstaande overzicht doet suggereren, doen de hoge herbouwkosten zich niet enkel voor in bepaalde wijken, voor bepaalde typen en voor de kleine woningen.
Echter zijn de uitschieters wel het grootst bij de kleine portiekwoningen in of nabij het centrum.

Wij horen graag van jullie,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

| ADRES | | | | SOC | WOZ |
|---|---|---|---|---|---|
| Dam 5 T | 1012JS | A | Burgwallen-Oude Zijde | 1183 | € 2.308.000 |

5.1.2e | IGG

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** vrijdag 20 mei 2022 17:11
**Aan:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V.; 5.1.2e | IGG
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** Vormfactoren
**Bijlagen:** HBK vormfactoren analyse MGW.xlsx

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen
**Vlagstatus:** Met vlag

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 5.1.2e contact opnemen omdat ik even met verlof ben,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Adviseur
TAG Team Advisering Grondprijzen
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

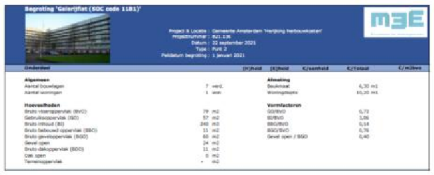
5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl

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.

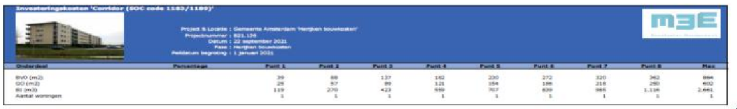


| | | | | | | | | | | | | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0,641 | 0,722 | 0,742 | 0,776 | 0,778 | 0,782 | 0,787 | 0,791 | | | 0,752 |
| Galerijflat | Breedte | 4,5 | 5,7 | 5,7 | | | 5,4 | 5,4 | 5,4 | | | |
| | Diepte | 6,5 | 11,75 | 16 | | | 17 | 17,5 | 19,5 | | | |
| Beukmaat | | 29,25 | 66,98 | 91,2 | | | 107,1 | 94,5 | 105,3 | | | |
| Aantal beuken | | 12 | 13 | 12 | | | 12 | 12 | 12 | | | |
| Aantal bouwlagen | | 8 | 8 | 8 | | | 8 | 8 | 8 | | | |
| Schakeling complexen | | 2 | 2 | 2 | | | 2 | 2 | 2 | | | |
| Complexbreedte | | 108,6 | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | 130,2 | 130,2 | | | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 5647 | 32,83 | 12936 | 75,09 | 17587 | 102,3 | 20645 | 224,4 | 18228 | 284,8 | 20311 | 634,7 |
| Woningen an sich (GO) | | 4326 | 25,15 | 10488 | 60,88 | 14622 | 85,05 | 17838 | 194,4 | 16448 | 257 | 18917 | 592,4 |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | | 11 | | 6 | | 4 | | 2 | |
| Woningen BG | | 9 | | 9 | | 9 | | 4 | | 4 | | 2 | |
| Woningen in complex | | 172 | | 172 | | 172 | | 92 | | 64 | | 32 | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | | 2 | | 3 | | 2 | | 2 | |
| Bergingen op de BG | | 2 | | 4 | | 4 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| BVO Ontsluiting (excl stijgpunt) | | 3 | | 3 | | 5 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| BVO verlies | | 2 | | 4 | | 4 | | 4 | | 4 | | 4 | |
| GBO/BVO | | 0,758 | | 0,812 | | 0,831 | | 0,866 | | 0,902 | | 0,933 | 0,852 |

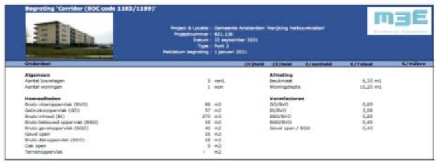


| Galerij | | |
|---|---|---|
| Breedte | 5,4 | |
| Diepte | 11,75 | |
| Beukmaat | 63,45 | |
| Aantal beuken | 12 | |
| Aantal bouwlagen | 8 | |
| Schakeling complexen | 2 | |
| Complexbreedte | 130,2 | per woning |
| Complexoppervlakte (BVO) | 12238,8 | 71 BVO |
| Woningen an sich (GO) | 9839,2 | 57 GO |
| Woningen per verdieping | 11 | 213 BI |
| Woningen BG | 9 | 86 BGO excl. kop |
| Woningen in complex | 172 | 30 Gevel open |
| | | 71 BOO |
| Stijgpunten complex | 2 | |
| Bergingen op de BG | 4 | GO/BVO |
| BVO Ontsluiting | 6 | BI/BVO |
| BVO verlies | 1 | BGO/BVO |
| GBO/BVO | 0,803935 | Gevel open/BGO |

| per complex |
|---|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| 4838,5953 BVO |
| 3889,9163 GO |
| 14515,786 BI |
| 6063,2 BGO |
| 2056,32 |
| 12238,8 |
| |
| 0,80 |
| 3,00 |
| 1,25 |
| 0,34 |

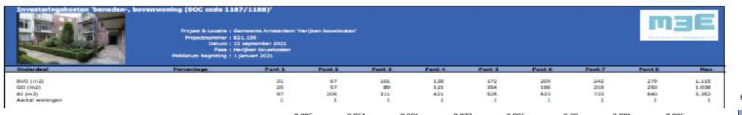


| | | | | | | | | | | | | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0,641 | 0,648 | 0,65 | 0,665 | 0,67 | 0,684 | 0,681 | 0,691 | | | 0,666 |
| Corridor | Breedte | 4,5 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | | 6,3 | 5,4 | | | | |
| | Diepte | 7 | 11,75 | 16 | 16 | | 19,5 | 17,5 | | | | |
| Beukmaat | | 31,5 | 66,98 | 91,2 | 91,2 | | 122,9 | 94,5 | | | | |
| Aantal beuken | | 12 | 12 | 12 | 12 | | 12 | 12 | | | | |
| Aantal bouwlagen | | 8 | 8 | 8 | 8 | | 8 | 8 | | | | |
| Schakeling complexen | | 2 | 2 | 2 | 2 | | 2 | 2 | | | | |
| Complexbreedte | | 108,6 | 137,4 | 137,4 | 137,4 | | 151,8 | 130,2 | | | | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 6082 | 35,36 | 12936 | 75,09 | 17587 | 102,3 | 17587 | 141,8 | 23681 | 257,4 | 18228 | 284,8 |
| Woningen an sich (GO) | | 4322 | 25,13 | 9972 | 57,88 | 12934 | 81,05 | 14254 | 114,9 | 20091 | 218,4 | 16003 | 250 |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | | 11 | | 8 | | 6 | | 4 | |
| Woningen BG | | 9 | | 9 | | 9 | | 6 | | 4 | | 4 | |
| Woningen in complex | | 172 | | 172 | | 172 | | 124 | | 92 | | 64 | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | | 2 | | 2 | | 3 | | 2 | |
| Bergingen op de BG | | 4 | | 4 | | 4 | | 5 | | 6 | | 6 | |
| BVO Ontsluiting (excl stijgpunt) | | 5 | | 6 | | 9 | | 12 | | 13 | | 13 | |
| BVO verlies | | 0,5 | | 4 | | 4 | | 4 | | 6 | | 6 | |
| GBO/BVO | | 0,758 | | 0,772 | | 0,792 | | 0,81 | | 0,846 | | 0,878 | 0,802 |



| Corridor | | |
|---|---|---|
| Breedte | 5,4 | |
| Diepte | 11,75 | |
| Beukmaat | 63,45 | |
| Aantal beuken | 12 | |
| Aantal bouwlagen | 8 | |
| Schakeling complexen | 2 | |
| Complexbreedte | 130,2 | per woning |
| Complexoppervlakte (BVO) | 12238,8 | 71 BVO |
| Woningen an sich (GO) | 9839,2 | 57 GO |
| Woningen per verdieping | 11 | 213 BI |
| Woningen BG | 9 | 86 BGO excl. kop |
| Woningen in complex | 172 | 35 Gevel open |
| | | 71 BOO |
| Stijgpunten complex | 2 | |
| Bergingen op de BG | 4 | GO/BVO |
| BVO Ontsluiting | 6 | BI/BVO |
| BVO verlies | 1 | BGO/BVO |
| GBO/BVO | 0,803935 | Gevel open/BGO |

| per complex |
|---|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| 4838,5953 BVO |
| 3889,9163 GO |
| 14515,786 BI |
| 6063,2 BGO |
| 2350,08 |
| 12238,8 |
| |
| 0,80 |
| 3,00 |
| 1,25 |
| 0,39 |



| | | | | | | | | | | | | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0,806 | 0,851 | 0,881 | 0,877 | 0,895 | 0,89 | 0,901 | 0,896 | | | 0,872 |
| BeBo | Breedte | 4,5 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | | 5,7 | 6,3 | | | |
| | Diepte | 13,75 | 13,75 | 13,75 | 13,75 | 13,75 | | 13,75 | 13,75 | | | |
| Beukmaat | | 61,88 | 66 | 66 | 66 | 66 | | 78,38 | 86,63 | | | |
| Aantal beuken/verdiepingen | | 1 | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | | 3 | 3 | | | |
| Aantal bouwlagen | | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | | 4 | 4 | | | |
| Schakeling complexen | | 17 | 17 | 15 | 12 | 10 | | 7 | 6 | | | |
| Complexbreedte | | 77,1 | 82,2 | 108,6 | 115,8 | 120,6 | | 120,3 | 114 | | | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 4241 | 31,18 | 4521 | 66,49 | 5973 | 99,55 | 6369 | 132,7 | 6633 | 165,8 | 6617 | 236,3 | 6270 | 261,3 |
| Woningen an sich (GO) | | 3499 | 25,73 | 3945 | 58,01 | 5427 | 90,45 | 5823 | 121,3 | 6167 | 154,2 | 6174 | 220,5 | 5847 | 243,6 |
| Woningen per verdieping | | 2 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | |
| Woningen BG | | 2 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | |
| Woningen in complex | | 136 | | 68 | | 60 | | 48 | | 40 | | 28 | | 24 | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | |
| Bergingen op de BG | | 2 | | 2 | | 2 | | 4 | | 4 | | 5 | | 5 | |
| BVO Ontsluiting (excl stijgpunt) | | 3 | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | | 6 | | 6 | |
| BVO verlies | | 0 | | 0,5 | | 1 | | 1 | | 1 | | 2 | | 3 | |
| GBO/BVO | | 0,758 | | 0,873 | | 0,909 | | 0,914 | | 0,93 | | 0,933 | | 0,933 | 0,902 |

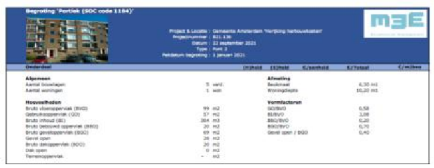


| BeBo | | |
|---|---|---|
| Breedte | 4,8 | |
| Diepte | 13,75 | |
| Beukmaat | 66 | |
| Aantal beuken | 1 | |
| Aantal bouwlagen | 4 | |
| Schakeling complexen | 17 | |
| Complexbreedte | 82,2 | per woning |
| Complexoppervlakte (BVO) | 4521 | 66 BVO |
| Woningen an sich (GO) | 3945 | 58 GO |
| Woningen per verdieping | 1 | 199 BI |
| Woningen BG | 1 | 29 BGO excl. kop |
| Woningen in complex | 68 | 10 Gevel open |
| Stijgpunten complex | 1 | |
| Bergingen op de BG | 2 | GO/BVO |
| BVO Ontsluiting | 5 | BI/BVO |
| BVO verlies | 0,5 | BGO/BVO |
| GBO/BVO | 0,872595 | Gevel open/BGO |

| per complex |
|---|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| 4521 BVO |
| 3945 GO |
| 13563 BI |
| 2068,4 BGO |
| 685,44 |
| |
| 0,87 |
| 3,00 |
| 0,46 |
| 0,33 |



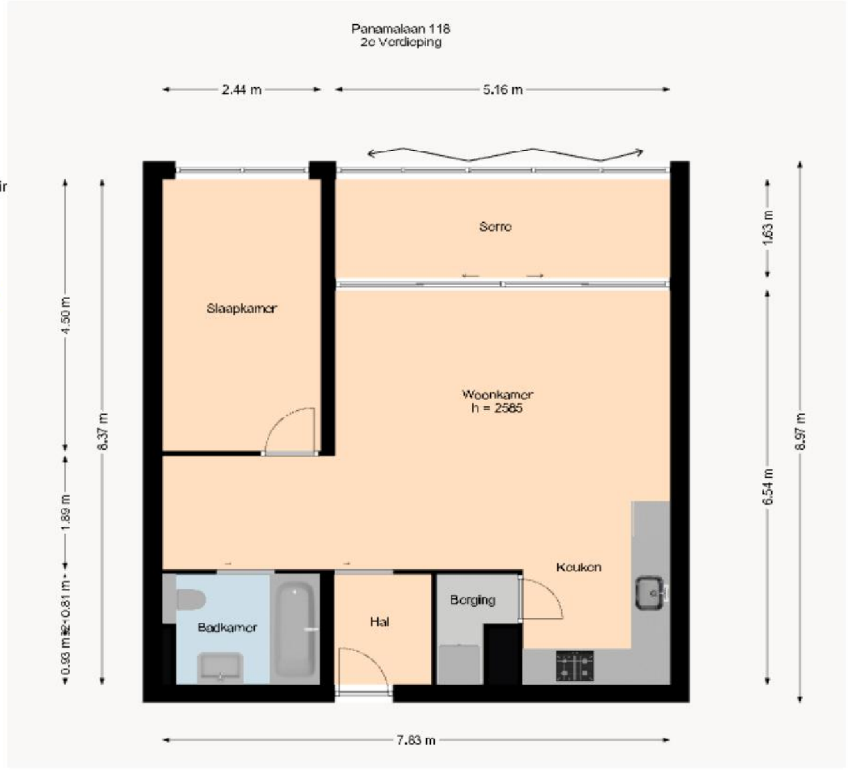
| | | | | | | | | | | | | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0,556 | 0,576 | 0,605 | 0,634 | 0,653 | 0,664 | 0,671 | 0,679 | | | 0,623 |
| Portiek | Breedte | 4,8 | 4,8 | 6,3 | | | 6,3 | | 6,3 | | | |
| | Diepte | 13,75 | 13,75 | 15 | | | 15 | | 15 | | | |
| Beukmaat | | 66 | 66 | 94,5 | | | 94,5 | | 94,5 | | | |
| Aantal beuken | | 2 | 3 | 2 | | | 4 | | 5 | | | |
| Aantal bouwlagen | | 4 | 4 | 4 | | | 4 | | 4 | | | |
| Schakeling complexen | | 15 | 15 | 12 | | | 7 | | 5 | | | |
| Complexbreedte | | 144,6 | 144,6 | 151,8 | | | 177 | | 158,3 | | | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 7953 | 35,35 | 7953 | 75,74 | 9108 | 108,4 | | 10620 | 216,7 | | 9486 | 271 | | |
| Woningen an sich (GO) | | 5637 | 25,05 | 5997 | 57,11 | 7502 | 89,3 | | 9203 | 187,8 | | 8447 | 241,3 | | |
| Woningen per verdieping | | 4 | | 2 | | 2 | | | 2 | | | 2 | | | |
| Woningen BG | | 3 | | 2 | | 2 | | | 1 | | | 1 | | | |
| Woningen in complex | | 225 | | 105 | | 84 | | | 49 | | | 35 | | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 1 | | 1 | | | 1 | | | 1 | | | |
| Bergingen op de BG | | 2 | | 5 | | 5 | | | 7 | | | 7 | | | |
| BVO Ontsluiting (excl stijgpunt) | | 5 | | 5 | | 5 | | | 12 | | | 12 | | | |
| BVO verlies | | 3 | | 8 | | 8 | | | 8 | | | 8 | | | |
| GBO/BVO | | 0,758 | | 0,754 | | 0,824 | | | 0,867 | | | 0,89 | | | 0,809 |



| Portiek | | |
|---|---|---|
| Breedte | 4,5 | |
| Diepte | 9,5 | |
| Beukmaat | 42,79 | |
| Aantal beuken | 3 | |
| Aantal bouwlagen | 4 | |
| Schakeling complexen | 15 | |
| Complexbreedte | 283,1 | per woning |
| Complexoppervlakte (BVO) | 7717,8 | 74 BVO |
| Woningen an sich (GO) | 6100,05 | 58 GO |
| Woningen per verdieping | 2 | 221 BI |
| Woningen BG | 1 | 27 BGO excl. kop |
| Woningen in complex | 105 | 11 Gevel open |
| Stijgpunten complex | 1 | |
| Bergingen op de BG | 5 | GO/BVO |
| BVO Ontsluiting | 6 | BI/BVO |
| BVO verlies | 4 | BGO/BVO |
| GBO/BVO | 0,798387 | Gevel open/BGO |

| per complex |
|---|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| 4998,1943 BVO |
| 3950,5086 GO |
| 14994,583 BI |
| 1912 BGO |
| 734,4 |
| |
| 0,79 |
| 3,00 |
| 0,38 |
| 0,38 |

65,5371 m2 tussen binnenmuren
65 m2 GO volgens NEN2580




| | | |
|---|---|---|
| | 72,9261 | |
| ontsluiting | 9,7875 | gemiddeld 1m2/m1 +25% per woni |
| bergingen | 7 | inclusief loop |
| | 89,7136 | m2 BVO |

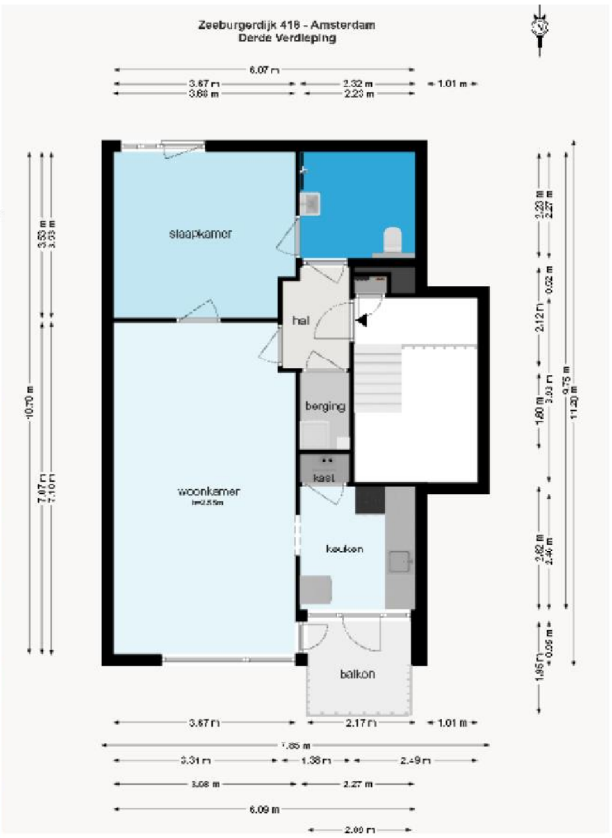
| | |
|---|---|
| 0,724528 | indien berging binnen |
| 0,785844 | indien berging buiten |

60,1459 m2 tussen binnenmuren
57 m2 GO volgens NEN2580

67,1359
ontsluiting 5,345786 1 per verdieping + 1 extra BG / delen door 7
bergingen 6
78,48169 m2 BVO

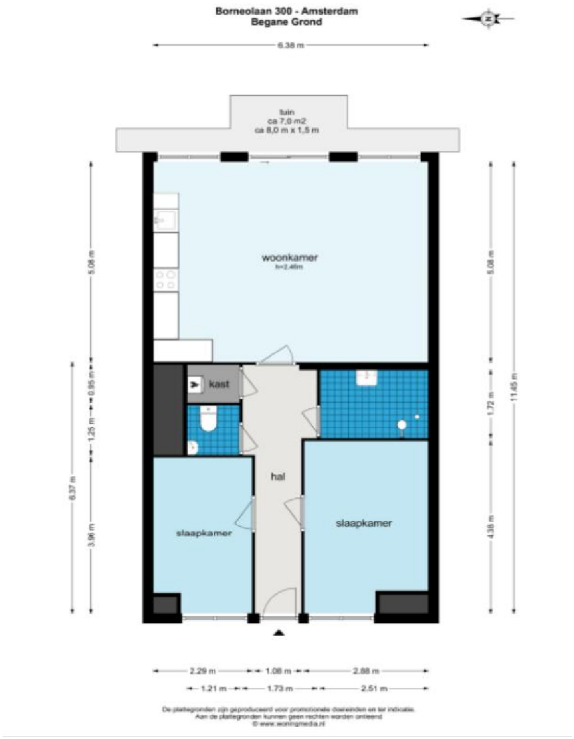
0,726284 voorbeeld klein portiek





| | | |
|---|---|---|
| Woonkamer | 31,9 | |
| slaapkamer | 12,1144 | - schacht |
| slaapkamer | 9,0684 | |
| kast | 1,1495 | |
| toilet | 1,7545 | |
| badkamer | 4,3172 | |
| hal | 7,6184 | |
| | 67,9224 | m2 GO |
| | 81,699 | |
| ontsluiting | 7,975 | indien gallerij (1m2 per m1 + 25%) |
| bergingen | 0 | berging zit in dit geval buiten |
| | 89,674 | m2 BVO |
| | 0,791756808 | indien gallerij |
| | 81,699 | m2 BVO |
| | 0,869043685 | indien benedenwoning |

73,051 m2 tussen binnenmuren
71 m2 GO volgens NEN2580



5.1.2e **IGG**

**Van:** 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e@m3e.nl>
**Verzonden:** maandag 4 juli 2022 10:30
**Aan:** 5.1.2e ; 5.1.2e IGG
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Beste 5.1.2e

Naar aanleiding van jouw vragen onderstaand onze toelichting. Graag reactie.
@5.1.2e mocht jij over onderstaande anders denken, dan hoor ik het graag.

**Galerijflat**
De berekening volgens HBK vormfactoren komt een stuk gunstiger uit. Dit wordt veroorzaakt doordat in de berekening geen rekening is gehouden met bergingen, gangen en containerruimte in de plint. Deze ruimten zullen hier toch moeten komen. Hoe realistisch is het dat dit in Amsterdam op het terrein wordt opgelost buiten de footprint van het gebouw? Dit kost heel veel ruimte. Realiseer je een separaat gebouw, dan zijn dit ook weer bvo. Ik zie hierdoor weinig mogelijkheden.



**Corridorflat**
De berekening van HBK voor dit onderdeel is naar mijn idee te gunstig berekend. Zo worden er bergingen toegepast met 4m2 correctie, terwijl de bergingen minimaal 5m2 moeten zijn cf. bouwbesluit. Daarbij komt nog verlies vanwege het wandoppervlak, benodigde gangen e.d. Ook mis ik containerruimtes etc. Ook heb ik twijfels bij het gehanteerde oppervlak van stijgpunten en overige algemene ruimten. De vormfactor ligt ook te dicht bij de vormfactor van de galerijappartementen. De gang tussen de appartementen wat bij corridor als bvo wordt meegenomen zal zo'n 1,8m1 breed zijn. Hierdoor is het verschil tussen vormfactor galerij en corridor met 0,05 iets te laag. Ik zie door voorgenoemde weinig mogelijkheden tot aanpassing.



**Portiekflat**
Het voorbeeld in HBK vormfactoren is een efficiënter voorbeeld dan opgegeven in de uitvraag. De algemene ruimte van het stijgpunt neemt minder ruimte in. Als dit het vertrekpunt is levert het een voordeel op. Ik kom echter bij

jouw voorbeeld niet op jouw vormfactor van 0,73, maar op 0,68. Dit komt omdat het stijgpunt er iets te zuinig in zit en je de gehele woning linksonder kwijt bent aan bergingen/containerruimte in plaats van de opgenomen 6m2 per woning. Desalniettemin komt het gunstiger uit. Nemen we deze als voorbeeld en passen de vormfactor hierop aan?



Met vriendelijke groet,


Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

**M3E Bouwkosten Management B.V.**
T: (085) 744 14 86
5.1.2e
5.1.2e@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:** 5.1.2e <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 <5.1.2e@igg.nl>
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** Vormfactoren

Beste 5.1.2een 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)

5.1.2e | IGG

**Van:** 5.1.2e | IGG
**Verzonden:** maandag 4 juli 2022 12:25
**Aan:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e

Hieronder mijn opmerkingen op de reactie van M3E in het rood.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

**ir.** 5.1.2e (5.1.2e

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e@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:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>
**Verzonden:** maandag 4 juli 2022 10:30
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Beste 5.1.2e

Naar aanleiding van jouw vragen onderstaand onze toelichting. Graag reactie.
@5.1.2e mocht jij over onderstaande anders denken, dan hoor ik het graag.

**Galerijflat**
De berekening volgens HBK vormfactoren komt een stuk gunstiger uit. Dit wordt veroorzaakt doordat in de berekening geen rekening is gehouden met bergingen, gangen en containerruimte in de plint. Deze ruimten zullen hier toch moeten komen. Hoe realistisch is het dat dit in Amsterdam op het terrein wordt opgelost buiten de footprint van het gebouw? Dit kost heel veel ruimte. Realiseer je een separaat gebouw, dan zijn dit ook weer bvo. Ik zie hierdoor weinig mogelijkheden. Ik kan mee in de analyse van M3E. Noot daarbij is dat bij het model van M3E onder A6 aanhorigheden geen andere onderdelen gerekend worden. Wellicht kan het aantal verdiepingen en aantal woningen per complex en/of het aantal woningen stijgpunt nog iets naar boven bijgesteld worden in het model van M3E waardoor de vormfactor iets gunstiger uitvalt. Dat laatste zal wellicht botsen met de huidige bouwbesluiteisen.



**Corridorflat**

De berekening van HBK voor dit onderdeel is naar mijn idee te gunstig berekend. Zo worden er bergingen toegepast met 4m2 correctie, terwijl de bergingen minimaal 5m2 moeten zijn cf. bouwbesluit. Daarbij komt nog verlies vanwege het wandoppervlak, benodigde gangen e.d. Ook mis ik containerruimtes etc. Ook heb ik twijfels bij het gehanteerde oppervlak van stijgpunten en overige algemene ruimten. De vormfactor ligt ook te dicht bij de vormfactor van de galerijappartementen. De gang tussen de appartementen wat bij corridor als bvo wordt meegenomen zal zo'n 1,8m1 breed zijn. Hierdoor is het verschil tussen vormfactor galerij en corridor met 0,05 iets te laag. Ik zie door voorgenoemde weinig mogelijkheden tot aanpassing. Ik kan mee in de analyse van M3E. Wellicht kan het aantal verdiepingen en aantal woningen per complex en/of het aantal woningen stijgpunt nog iets naar boven bijgesteld worden in het model van M3E waardoor de vormfactor iets gunstiger uitvalt. Dat laatste zal wellicht botsen met de huidige bouwbesluiteisen.



**Portiekflat**

Het voorbeeld in HBK vormfactoren is een efficiënter voorbeeld dan opgegeven in de uitvraag. De algemene ruimte van het stijgpunt neemt minder ruimte in. Als dit het vertrekpunt is levert het een voordeel op. Ik kom echter bij jouw voorbeeld niet op jouw vormfactor van 0,73, maar op 0,68. Dit komt omdat het stijgpunt er iets te zuinig in zit en je de gehele woning linksonder kwijt bent aan bergingen/containerruimte in plaats van de opgenomen 6m2 per woning. Desalniettemin komt het gunstiger uit. Nemen we deze als voorbeeld en passen de vormfactor hierop aan? Ik kan mee in de analyse van M3E. De herberekening van de vormfactor heb ik niet beoordeeld. Ik zie geen bezwaar tegen het voorstel van M3E.



Met vriendelijke groet,

565168

# 5.1.2e | IGG

**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 5.1.2e | IGG
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren
**Bijlagen:** 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 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,

Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

5.1.2e
Kostenadviseur

**M3E Bouwkosten Management B.V.**
T: (085) 744 14 86
5.1.2e
E 5.1.2e@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:** 5.1.2e <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 <5.1.2e@igg.nl>

565168

[redacted] IGG

**Van:** [redacted]@amsterdam.nl>
**Verzonden:** maandag 4 juli 2022 22:53
**Aan:** [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V.; [redacted] IGG
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren
**Bijlagen:** HBK vormfactoren analyse MGW v2.xlsx

**Categorieën:** Donkergroen

Hoi [redacted] en [redacted]

Bedankt voor jullie reacties!
Is het gezien de voortgang goed om morgen kort even te bellen [redacted] en evt. [redacted]?
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 m2 GO 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

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

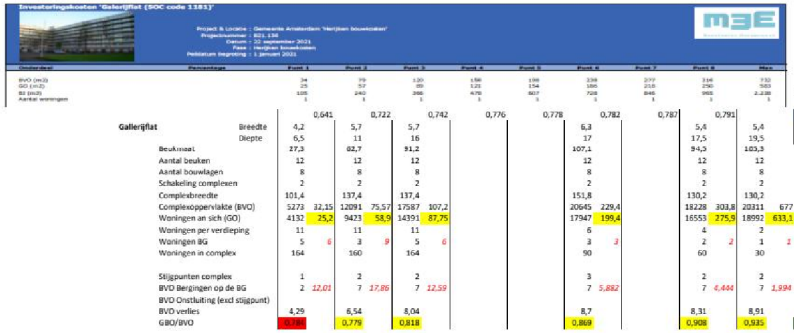
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
amsterdam.nl

---

**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 <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e@igg.nl>
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Beste 5.1.2e,

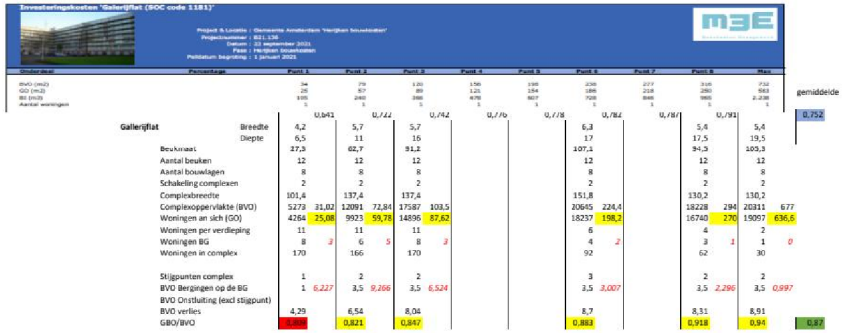
Met betrekking tot de vraag over de opslagpercentages van de investeringskosten is het volgende aangehouden. De investeringskosten zijn benaderd vanuit de situatie dat het bestaand vastgoed wordt gesloopt en opnieuw wordt gebouwd, oftewel de herbouwwaarde. Bij deze benadering zijn wij er vanuit gegaan 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



**Investeringskosten 'Galerijflat (SOC code 1181)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

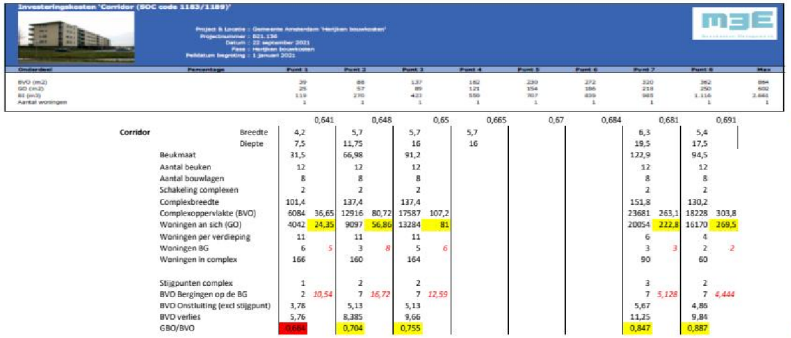
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 34 | 79 | 120 | 156 | 198 | 239 | 277 | 316 | 732 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 583 | |
| BI (m3) | | 105 | 240 | 366 | 478 | 607 | 728 | 846 | 965 | 2.238 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,722 | 0,742 | 0,776 | 0,778 | 0,782 | 0,787 | 0,791 | 0,752 |
| **Galerijflat** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | | | 6,3 | | 5,4 | 5,4 |
| | Diepte | 6,5 | | 11 | 16 | | | 17 | | 17,5 | 19,5 |
| Beukmaat | | 27,3 | | 62,7 | 91,2 | | | 107,1 | | 94,5 | 103,3 |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | 12 |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | 8 |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | 2 |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | 130,2 |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 5273 | 32,15 | 12091 | 75,57 | 17587 | 107,2 | 20645 | 229,4 | 18228 | 303,8 | 20311 | 677 |
| Woningen an sich (GO) | | 4132 | 25,2 | 9423 | 58,9 | 14391 | 87,75 | 17947 | 199,4 | 16553 | 275,9 | 18992 | 633,1 |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | 2 | |
| Woningen BG | | 5 | 6 | 3 | 9 | 5 | 6 | 2 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Woningen in complex | | 164 | | 160 | 164 | | | 90 | | 60 | | 30 | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | 2 | |
| BVO Bergingen op de BG | | 2 | 12,01 | 7 | 17,86 | 7 | 12,59 | 7 | 5,882 | 7 | 4,444 | 7 | 1,994 |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | | | | | | | | | | | | |
| BVO verlies | | 4,29 | | 6,54 | 8,04 | | | 8,7 | | 8,31 | | 8,91 | |
| GBO/BVO | | 0,783 | | 0,779 | 0,818 | | | 0,869 | | 0,908 | | 0,935 | 0,849 |



**Investeringskosten 'Galerijflat (SOC code 1181)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

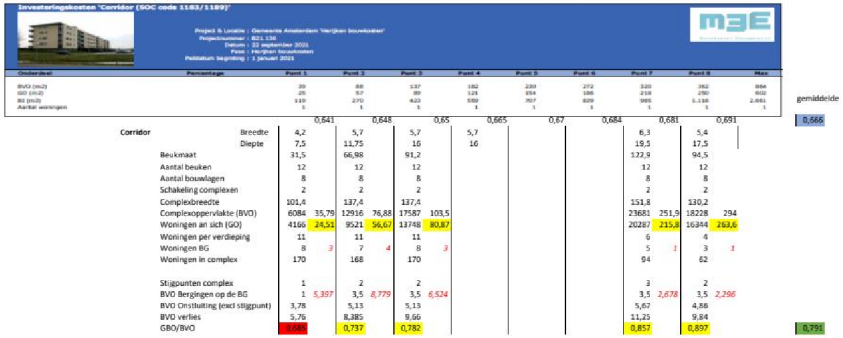
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 34 | 79 | 120 | 156 | 198 | 239 | 277 | 316 | 732 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 583 | |
| BI (m3) | | 105 | 240 | 366 | 478 | 607 | 728 | 846 | 965 | 2.238 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,722 | 0,742 | 0,776 | 0,778 | 0,782 | 0,787 | 0,791 | 0,752 |
| **Galerijflat** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | | | 6,3 | | 5,4 | 5,4 |
| | Diepte | 6,5 | | 11 | 16 | | | 17 | | 17,5 | 19,5 |
| Beukmaat | | 27,3 | | 62,7 | 91,2 | | | 107,1 | | 94,5 | 103,3 |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | 12 |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | 8 |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | 2 |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | 130,2 |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 5273 | 31,02 | 12091 | 72,84 | 17587 | 103,5 | 20645 | 224,4 | 18228 | 294 | 20311 | 677 |
| Woningen an sich (GO) | | 4264 | 25,08 | 9923 | 59,78 | 14896 | 87,62 | 18237 | 198,2 | 16740 | 270 | 19097 | 636,6 |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | 2 | |
| Woningen BG | | 8 | 3 | 6 | 5 | 8 | 3 | 4 | 2 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| Woningen in complex | | 170 | | 166 | 170 | | | 92 | | 62 | | 30 | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | 2 | |
| BVO Bergingen op de BG | | 1 | 6,227 | 3,5 | 9,266 | 3,5 | 6,524 | 3,5 | 3,007 | 3,5 | 2,296 | 3,5 | 0,997 |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | | | | | | | | | | | | |
| BVO verlies | | 4,29 | | 6,54 | 8,04 | | | 8,7 | | 8,31 | | 8,91 | |
| GBO/BVO | | 0,783 | | 0,821 | 0,847 | | | 0,883 | | 0,918 | 0,94 | | 0,87 |



**Investeringskosten 'Corridor (SOC code 1183/1189)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

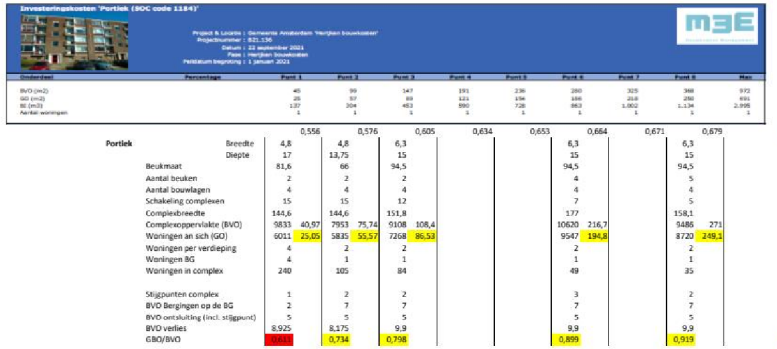
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 39 | 88 | 137 | 182 | 230 | 272 | 320 | 362 | 884 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 602 | |
| BI (m3) | | 119 | 270 | 423 | 559 | 707 | 839 | 985 | 1.116 | 2.661 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,648 | 0,65 | 0,665 | 0,67 | 0,684 | 0,681 | 0,691 | 0,666 |
| **Corridor** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | 5,7 | | 6,3 | | 5,4 | |
| | Diepte | 7,5 | | 11,75 | 16 | 16 | | 19,5 | | 17,5 | |
| Beukmaat | | 31,5 | | 66,98 | 91,2 | | | 122,9 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 6084 | 36,65 | 12916 | 80,72 | 17587 | 107,2 | 23681 | 263,1 | 18228 | 303,8 | |
| Woningen an sich (GO) | | 4042 | 24,35 | 9097 | 56,86 | 13284 | 81 | 20054 | 222,8 | 16170 | 269,5 | |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | |
| Woningen BG | | 6 | 5 | 3 | 8 | 5 | 6 | 3 | 3 | 2 | 2 | |
| Woningen in complex | | 166 | | 160 | 164 | | | 90 | | 60 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 2 | 10,54 | 7 | 16,72 | 7 | 12,59 | 7 | 5,128 | 7 | 4,444 | |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | 3,78 | | 5,13 | 5,13 | | | 5,67 | | 4,86 | | |
| BVO verlies | | 5,76 | | 8,385 | 9,66 | | | 11,25 | | 9,84 | | |
| GBO/BVO | | 0,658 | | 0,704 | 0,755 | | | 0,847 | | 0,887 | | | 0,772 |



**Investeringskosten 'Corridor (SOC code 1183/1189)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

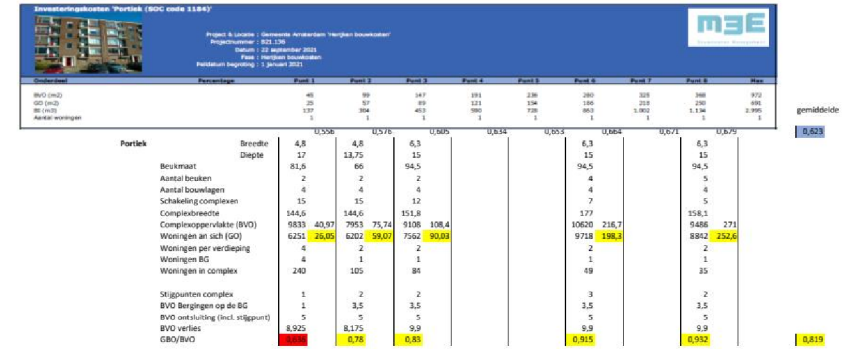
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 39 | 88 | 137 | 182 | 230 | 272 | 320 | 362 | 884 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 602 | |
| BI (m3) | | 119 | 270 | 423 | 559 | 707 | 839 | 985 | 1.116 | 2.661 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,648 | 0,65 | 0,665 | 0,67 | 0,684 | 0,681 | 0,691 | 0,666 |
| **Corridor** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | 5,7 | | 6,3 | | 5,4 | |
| | Diepte | 7,5 | | 11,75 | 16 | 16 | | 19,5 | | 17,5 | |
| Beukmaat | | 31,5 | | 66,98 | 91,2 | | | 122,9 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 6084 | 35,79 | 12916 | 76,88 | 17587 | 103,5 | 23681 | 251,9 | 18228 | 294 | |
| Woningen an sich (GO) | | 4166 | 24,51 | 9521 | 56,67 | 13748 | 80,87 | 20287 | 215,8 | 16344 | 263,6 | |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | |
| Woningen BG | | 8 | 3 | 7 | 4 | 8 | 3 | 5 | 1 | 3 | 1 | |
| Woningen in complex | | 170 | | 168 | 170 | | | 94 | | 62 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 1 | 5,397 | 3,5 | 8,779 | 3,5 | 6,524 | 3,5 | 2,678 | 3,5 | 2,296 | |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | 3,78 | | 5,13 | 5,13 | | | 5,67 | | 4,86 | | |
| BVO verlies | | 5,76 | | 8,385 | 9,66 | | | 11,25 | | 9,84 | | |
| GBO/BVO | | 0,681 | | 0,737 | 0,782 | | | 0,857 | | 0,897 | | | 0,791 |



**Investeringskosten 'Portiek (SOC code 1184)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 45 | 99 | 147 | 191 | 236 | 280 | 325 | 368 | 972 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 691 | |
| BI (m3) | | 137 | 304 | 453 | 590 | 728 | 863 | 1.002 | 1.134 | 2.995 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,556 | | 0,576 | 0,605 | 0,634 | 0,653 | 0,664 | 0,671 | 0,679 | 0,623 |
| **Portiek** | Breedte | 4,8 | | 4,8 | 6,3 | | | 6,3 | | 6,3 | |
| | Diepte | 17 | | 13,75 | 15 | | | 15 | | 15 | |
| Beukmaat | | 81,6 | | 66 | 94,5 | | | 94,5 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 2 | | 2 | 2 | | | 4 | | 5 | |
| Aantal bouwlagen | | 4 | | 4 | 4 | | | 4 | | 4 | |
| Schakeling complexen | | 15 | | 15 | 12 | | | 7 | | 5 | |
| Complexbreedte | | 144,6 | | 144,6 | 151,8 | | | 177 | | 158,1 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 9833 | 40,97 | 7953 | 75,74 | 9108 | 108,4 | 10620 | 216,7 | 9486 | 271 | |
| Woningen an sich (GO) | | 6011 | 25,05 | 5835 | 55,57 | 7268 | 86,53 | 9547 | 194,8 | 8720 | 249,1 | |
| Woningen per verdieping | | 4 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | | |
| Woningen BG | | 4 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | |
| Woningen in complex | | 240 | | 105 | 84 | | | 49 | | 35 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 2 | | 7 | 7 | | | 7 | | 7 | | |
| BVO ontsluiting (incl. stijgpunt) | | 5 | | 5 | 5 | | | 5 | | 5 | | |
| BVO verlies | | 8,925 | | 8,175 | 9,9 | | | 9,9 | | 9,9 | | |
| GBO/BVO | | 0,657 | | 0,734 | 0,798 | | | 0,899 | | 0,919 | | | 0,792 |



**Investeringskosten 'Portiek (SOC code 1184)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 45 | 99 | 147 | 191 | 236 | 280 | 325 | 368 | 972 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 691 | |
| BI (m3) | | 137 | 304 | 453 | 590 | 728 | 863 | 1.002 | 1.134 | 2.995 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,556 | | 0,576 | 0,605 | 0,634 | 0,653 | 0,664 | 0,671 | 0,679 | 0,623 |
| **Portiek** | Breedte | 4,8 | | 4,8 | 6,3 | | | 6,3 | | 6,3 | |
| | Diepte | 17 | | 13,75 | 15 | | | 15 | | 15 | |
| Beukmaat | | 81,6 | | 66 | 94,5 | | | 94,5 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 2 | | 2 | 2 | | | 4 | | 5 | |
| Aantal bouwlagen | | 4 | | 4 | 4 | | | 4 | | 4 | |
| Schakeling complexen | | 15 | | 15 | 12 | | | 7 | | 5 | |
| Complexbreedte | | 144,6 | | 144,6 | 151,8 | | | 177 | | 158,1 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 9833 | 40,97 | 7953 | 75,74 | 9108 | 108,4 | 10620 | 216,7 | 9486 | 271 | |
| Woningen an sich (GO) | | 6251 | 26,05 | 6202 | 59,07 | 7562 | 90,03 | 9718 | 198,3 | 8842 | 252,6 | |
| Woningen per verdieping | | 4 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | | |
| Woningen BG | | 4 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | |
| Woningen in complex | | 240 | | 105 | 84 | | | 49 | | 35 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 1 | | 3,5 | 3,5 | | | 3,5 | | 3,5 | | |
| BVO ontsluiting (incl. stijgpunt) | | 5 | | 5 | 5 | | | 5 | | 5 | | |
| BVO verlies | | 8,925 | | 8,175 | 9,9 | | | 9,9 | | 9,9 | | |
| GBO/BVO | | 0,638 | | 0,78 | 0,83 | | | 0,915 | | 0,932 | | | 0,819 |

[redacted] | IGG

**Van:** [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
**Verzonden:** dinsdag 5 juli 2022 15:05
**Aan:** [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V.; [redacted] | IGG
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren
**Bijlagen:** HBK vormfactoren analyse MGW v2.xlsx

**Categorieën:** Donkergroen

Beste [redacted] en [redacted]

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?

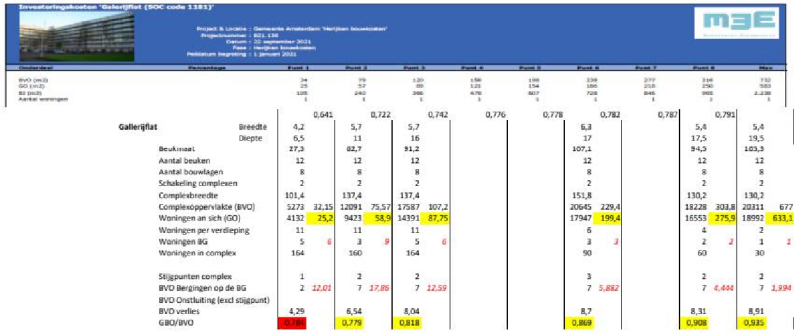
Gr. [redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 4 juli 2022 22:52
**Aan:** [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V.' [redacted]@m3e.nl>; [redacted] | IGG <[redacted]@igg.nl>
**CC:** [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Hoi [redacted]

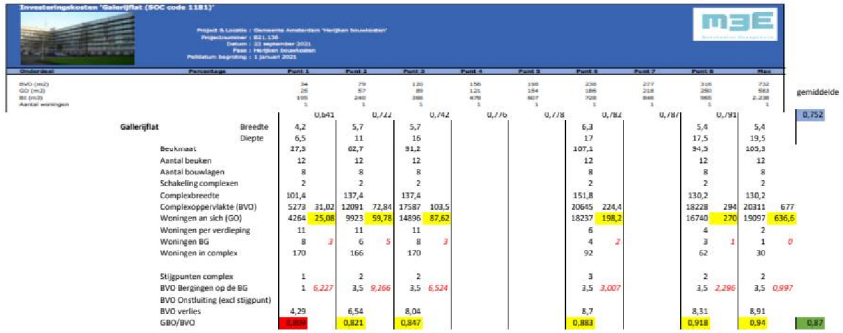
Bedankt voor jullie reacties!



**Investeringskosten 'Galerijflat (SOC code 1181)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

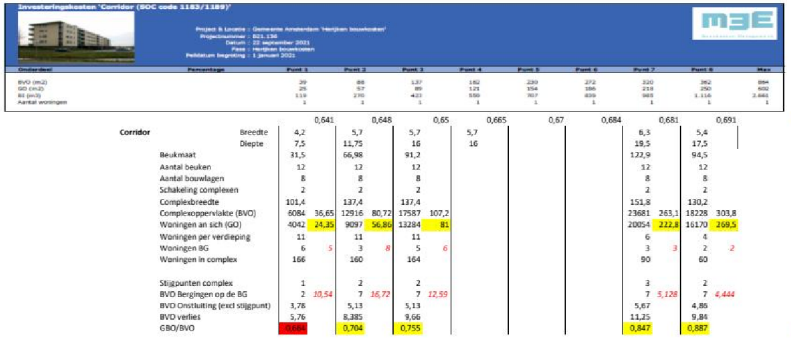
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 34 | 79 | 120 | 156 | 198 | 239 | 277 | 316 | 732 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 583 | |
| BI (m3) | | 105 | 240 | 366 | 478 | 607 | 728 | 846 | 965 | 2.238 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,722 | 0,742 | 0,776 | 0,778 | 0,782 | 0,787 | 0,791 | 0,752 |
| **Galerijflat** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | | | 6,3 | | 5,4 | 5,4 |
| | Diepte | 6,5 | | 11 | 16 | | | 17 | | 17,5 | 19,5 |
| Beukmaat | | 27,3 | | 62,7 | 91,2 | | | 107,1 | | 94,5 | 103,3 |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | 12 |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | 8 |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | 2 |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | 130,2 |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 5273 | 32,15 | 12091 | 75,57 | 17587 | 107,2 | 20645 | 229,4 | 18228 | 303,8 | 20311 | 677 |
| Woningen an sich (GO) | | 4132 | 25,2 | 9423 | 58,9 | 14391 | 87,75 | 17947 | 199,4 | 16553 | 275,9 | 18992 | 633,1 |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | 2 | |
| Woningen BG | | 5 | 6 | 3 | 9 | 5 | 6 | 2 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Woningen in complex | | 164 | | 160 | 164 | | | 90 | | 60 | | 30 | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | 2 | |
| BVO Bergingen op de BG | | 2 | 12,01 | 7 | 17,86 | 7 | 12,59 | 7 | 5,882 | 7 | 4,444 | 7 | 1,994 |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | | | | | | | | | | | | |
| BVO verlies | | 4,29 | | 6,54 | 8,04 | | | 8,7 | | 8,31 | | 8,91 | |
| GBO/BVO | | 0,783 | | 0,779 | 0,818 | | | 0,869 | | 0,908 | | 0,935 | 0,849 |



**Investeringskosten 'Galerijflat (SOC code 1181)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

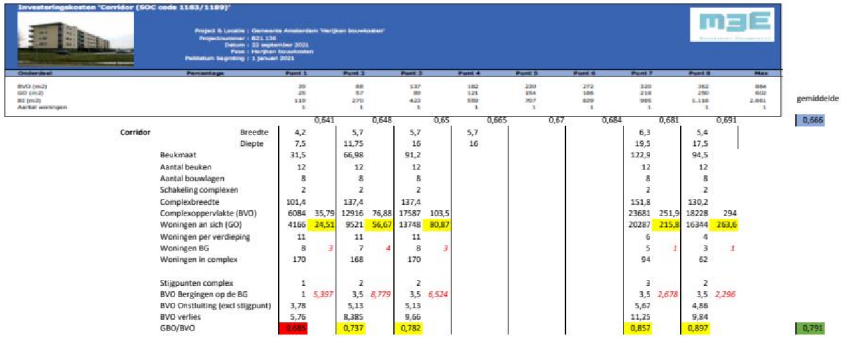
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 34 | 79 | 120 | 156 | 198 | 239 | 277 | 316 | 732 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 583 | |
| BI (m3) | | 105 | 240 | 366 | 478 | 607 | 728 | 846 | 965 | 2.238 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,722 | 0,742 | 0,776 | 0,778 | 0,782 | 0,787 | 0,791 | 0,752 |
| **Galerijflat** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | | | 6,3 | | 5,4 | 5,4 |
| | Diepte | 6,5 | | 11 | 16 | | | 17 | | 17,5 | 19,5 |
| Beukmaat | | 27,3 | | 62,7 | 91,2 | | | 107,1 | | 94,5 | 103,3 |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | 12 |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | 8 |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | 2 |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | 130,2 |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 5273 | 31,02 | 12091 | 72,84 | 17587 | 103,5 | 20645 | 224,4 | 18228 | 294 | 20311 | 677 |
| Woningen an sich (GO) | | 4264 | 25,08 | 9923 | 59,78 | 14896 | 87,62 | 18237 | 198,2 | 16740 | 270 | 19097 | 636,6 |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | 2 | |
| Woningen BG | | 8 | 3 | 6 | 5 | 8 | 3 | 4 | 2 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| Woningen in complex | | 170 | | 166 | 170 | | | 92 | | 62 | | 30 | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | 2 | |
| BVO Bergingen op de BG | | 1 | 6,227 | 3,5 | 9,266 | 3,5 | 6,524 | 3,5 | 3,007 | 3,5 | 2,296 | 3,5 | 0,997 |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | | | | | | | | | | | | |
| BVO verlies | | 4,29 | | 6,54 | 8,04 | | | 8,7 | | 8,31 | | 8,91 | |
| GBO/BVO | | 0,783 | | 0,821 | 0,847 | | | 0,883 | | 0,918 | 0,94 | | 0,87 |



**Investeringskosten 'Corridor (SOC code 1183/1189)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

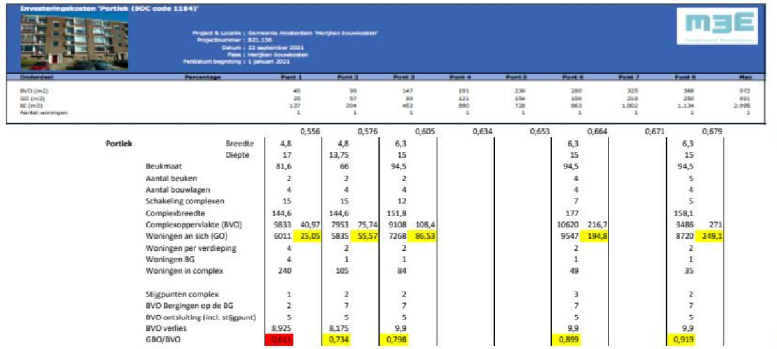
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 39 | 88 | 137 | 182 | 230 | 272 | 320 | 362 | 884 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 602 | |
| BI (m3) | | 119 | 270 | 423 | 559 | 707 | 839 | 985 | 1.116 | 2.661 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,648 | 0,65 | 0,665 | 0,67 | 0,684 | 0,681 | 0,691 | 0,666 |
| **Corridor** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | 5,7 | | 6,3 | | 5,4 | |
| | Diepte | 7,5 | | 11,75 | 16 | 16 | | 19,5 | | 17,5 | |
| Beukmaat | | 31,5 | | 66,98 | 91,2 | | | 122,9 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 6084 | 36,65 | 12916 | 80,72 | 17587 | 107,2 | 23681 | 263,1 | 18228 | 303,8 | |
| Woningen an sich (GO) | | 4042 | 24,35 | 9097 | 56,86 | 13284 | 81 | 20054 | 222,8 | 16170 | 269,5 | |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | |
| Woningen BG | | 6 | 5 | 3 | 8 | 5 | 6 | 3 | 3 | 2 | 2 | |
| Woningen in complex | | 166 | | 160 | 164 | | | 90 | | 60 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 2 | 10,54 | 7 | 16,72 | 7 | 12,59 | 7 | 5,128 | 7 | 4,444 | |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | 3,78 | | 5,13 | 5,13 | | | 5,67 | | 4,86 | | |
| BVO verlies | | 5,76 | | 8,385 | 9,66 | | | 11,25 | | 9,84 | | |
| GBO/BVO | | 0,658 | | 0,704 | 0,755 | | | 0,847 | | 0,887 | | | 0,772 |



**Investeringskosten 'Corridor (SOC code 1183/1189)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

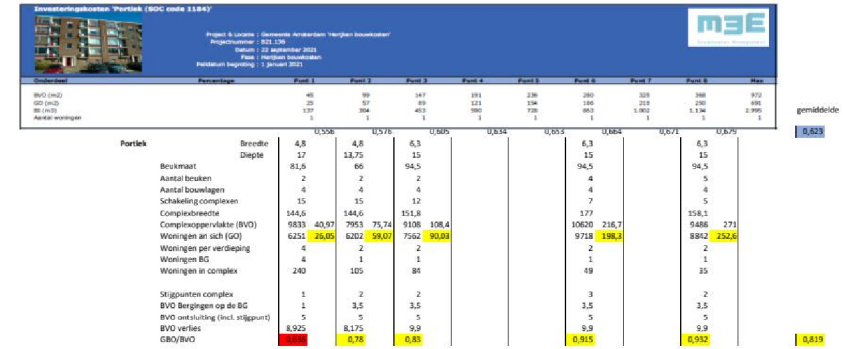
| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 39 | 88 | 137 | 182 | 230 | 272 | 320 | 362 | 884 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 602 | |
| BI (m3) | | 119 | 270 | 423 | 559 | 707 | 839 | 985 | 1.116 | 2.661 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,641 | | 0,648 | 0,65 | 0,665 | 0,67 | 0,684 | 0,681 | 0,691 | 0,666 |
| **Corridor** | Breedte | 4,2 | | 5,7 | 5,7 | 5,7 | | 6,3 | | 5,4 | |
| | Diepte | 7,5 | | 11,75 | 16 | 16 | | 19,5 | | 17,5 | |
| Beukmaat | | 31,5 | | 66,98 | 91,2 | | | 122,9 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 12 | | 12 | 12 | | | 12 | | 12 | |
| Aantal bouwlagen | | 8 | | 8 | 8 | | | 8 | | 8 | |
| Schakeling complexen | | 2 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | |
| Complexbreedte | | 101,4 | | 137,4 | 137,4 | | | 151,8 | | 130,2 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 6084 | 35,79 | 12916 | 76,88 | 17587 | 103,5 | 23681 | 251,9 | 18228 | 294 | |
| Woningen an sich (GO) | | 4166 | 24,51 | 9521 | 56,67 | 13748 | 80,87 | 20287 | 215,8 | 16344 | 263,6 | |
| Woningen per verdieping | | 11 | | 11 | 11 | | | 6 | | 4 | | |
| Woningen BG | | 8 | 3 | 7 | 4 | 8 | 3 | 5 | 1 | 3 | 1 | |
| Woningen in complex | | 170 | | 168 | 170 | | | 94 | | 62 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 1 | 5,397 | 3,5 | 8,779 | 3,5 | 6,524 | 3,5 | 2,678 | 3,5 | 2,296 | |
| BVO Onstluiting (excl stijgpunt) | | 3,78 | | 5,13 | 5,13 | | | 5,67 | | 4,86 | | |
| BVO verlies | | 5,76 | | 8,385 | 9,66 | | | 11,25 | | 9,84 | | |
| GBO/BVO | | 0,681 | | 0,737 | 0,782 | | | 0,857 | | 0,897 | | | 0,791 |



**Investeringskosten 'Portiek (SOC code 1184)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 45 | 99 | 147 | 191 | 236 | 280 | 325 | 368 | 972 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 691 | |
| BI (m3) | | 137 | 304 | 453 | 590 | 728 | 863 | 1.002 | 1.134 | 2.995 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,556 | | 0,576 | 0,605 | 0,634 | 0,653 | 0,664 | 0,671 | 0,679 | 0,623 |
| **Portiek** | Breedte | 4,8 | | 4,8 | 6,3 | | | 6,3 | | 6,3 | |
| | Diepte | 17 | | 13,75 | 15 | | | 15 | | 15 | |
| Beukmaat | | 81,6 | | 66 | 94,5 | | | 94,5 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 2 | | 2 | 2 | | | 4 | | 5 | |
| Aantal bouwlagen | | 4 | | 4 | 4 | | | 4 | | 4 | |
| Schakeling complexen | | 15 | | 15 | 12 | | | 7 | | 5 | |
| Complexbreedte | | 144,6 | | 144,6 | 151,8 | | | 177 | | 158,1 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 9833 | 40,97 | 7953 | 75,74 | 9108 | 108,4 | 10620 | 216,7 | 9486 | 271 | |
| Woningen an sich (GO) | | 6011 | 25,05 | 5835 | 55,57 | 7268 | 86,53 | 9547 | 194,8 | 8720 | 249,1 | |
| Woningen per verdieping | | 4 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | | |
| Woningen BG | | 4 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | |
| Woningen in complex | | 240 | | 105 | 84 | | | 49 | | 35 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 2 | | 7 | 7 | | | 7 | | 7 | | |
| BVO ontsluiting (incl. stijgpunt) | | 5 | | 5 | 5 | | | 5 | | 5 | | |
| BVO verlies | | 8,925 | | 8,175 | 9,9 | | | 9,9 | | 9,9 | | |
| GBO/BVO | | 0,657 | | 0,734 | 0,798 | | | 0,899 | | 0,919 | | | 0,792 |



**Investeringskosten 'Portiek (SOC code 1184)'**

Project & Locatie : Gemeente Amsterdam 'Herijken bouwkosten'
Projectnummer : 821.136
Datum : 22 september 2021
Fase : Herijken bouwkosten
Peildatum begroting : 1 januari 2021

| Onderdeel | Percentage | Punt 1 | Punt 2 | Punt 3 | Punt 4 | Punt 5 | Punt 6 | Punt 7 | Punt 8 | Max | gemiddelde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BVO (m2) | | 45 | 99 | 147 | 191 | 236 | 280 | 325 | 368 | 972 | |
| GO (m2) | | 25 | 57 | 89 | 121 | 154 | 186 | 218 | 250 | 691 | |
| BI (m3) | | 137 | 304 | 453 | 590 | 728 | 863 | 1.002 | 1.134 | 2.995 | |
| Aantal woningen | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | 0,556 | | 0,576 | 0,605 | 0,634 | 0,653 | 0,664 | 0,671 | 0,679 | 0,623 |
| **Portiek** | Breedte | 4,8 | | 4,8 | 6,3 | | | 6,3 | | 6,3 | |
| | Diepte | 17 | | 13,75 | 15 | | | 15 | | 15 | |
| Beukmaat | | 81,6 | | 66 | 94,5 | | | 94,5 | | 94,5 | |
| Aantal beuken | | 2 | | 2 | 2 | | | 4 | | 5 | |
| Aantal bouwlagen | | 4 | | 4 | 4 | | | 4 | | 4 | |
| Schakeling complexen | | 15 | | 15 | 12 | | | 7 | | 5 | |
| Complexbreedte | | 144,6 | | 144,6 | 151,8 | | | 177 | | 158,1 | |
| Complexoppervlakte (BVO) | | 9833 | 40,97 | 7953 | 75,74 | 9108 | 108,4 | 10620 | 216,7 | 9486 | 271 | |
| Woningen an sich (GO) | | 6251 | 26,05 | 6202 | 59,07 | 7562 | 90,03 | 9718 | 198,3 | 8842 | 252,6 | |
| Woningen per verdieping | | 4 | | 2 | 2 | | | 2 | | 2 | | |
| Woningen BG | | 4 | | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | |
| Woningen in complex | | 240 | | 105 | 84 | | | 49 | | 35 | | |
| Stijgpunten complex | | 1 | | 2 | 2 | | | 3 | | 2 | | |
| BVO Bergingen op de BG | | 1 | | 3,5 | 3,5 | | | 3,5 | | 3,5 | | |
| BVO ontsluiting (incl. stijgpunt) | | 5 | | 5 | 5 | | | 5 | | 5 | | |
| BVO verlies | | 8,925 | | 8,175 | 9,9 | | | 9,9 | | 9,9 | | |
| GBO/BVO | | 0,638 | | 0,78 | 0,83 | | | 0,915 | | 0,932 | | | 0,819 |

[redacted] | IGG

**Van:** [redacted] | IGG
**Verzonden:** vrijdag 8 juli 2022 13:37
**Aan:** [redacted] M3E Bouwkosten Management B.V.; [redacted]
**CC:** [redacted] (GO)
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Heren,

Hieronder onze bevindingen in het rood.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

**ir.** [redacted]

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

t. +31 (0)70 514 54 20
[redacted]
e. [redacted]@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] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] | IGG <[redacted]@igg.nl>
**CC:** [redacted] <[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?
Hoe zijn de bergingen grondgebonden woningen opgenomen?

**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.

Hoor graag van jou er5.1.2e, zodat wij eventuele wijzigingen kunnen doorvoeren.

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
E5.1.2e@m3e.nl

5.1.2e **IGG**

**Van:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>
**Verzonden:** vrijdag 8 juli 2022 14:14
**Aan:** 5.1.2e | IGG; 5.1.2e
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

**Categorieën:** Donkergroen

Hoi 5.1.2e

Onderstaand onze reactie in groen.

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**
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:** vrijdag 8 juli 2022 13:37
**Aan** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Heren,

Hieronder onze bevindingen in het rood.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

565168

**ir.** 5.1.2e

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e @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:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>
**Verzonden:** donderdag 7 juli 2022 17:10
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Beste 5.1.2e

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 er 5.1.2e zodat wij eventuele wijzigingen kunnen doorvoeren.

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

**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 <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** dinsdag 5 juli 2022 15:05

565168

**5.1.2e | IGG**

**Van:** 5.1.2e IGG
**Verzonden:** woensdag 13 juli 2022 15:06
**Aan:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V.; 5.1.2e
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

**Categorieën:** Donkergroen

Hallo 5.1.2e

De uitleg van M3E is wat mij betreft voldoende. De keuzes die gemaakt worden wijken iets af met hetgeen IGG als suggestie geeft. Ik heb daar echter geen bezwaar tegen dat het op de door M3E voorgestelde manier wordt gedaan. Het Advies hierbij is wel om deze uitgangspunten goed te documenteren en te communiceren richting belanghebbenden.

Vertrouwende je voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

**ir.** 5.1.2e

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e @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:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e m3e.nl>
**Verzonden:** vrijdag 8 juli 2022 14:14
**Aan:** 5.1.2e | IGG < 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
**CC** 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Vormfactoren

Hoi 5.1.2e,

Onderstaand onze reactie in groen.

Met vriendelijke groet,

Bouwkosten Management

UW PARTNER IN BIM COSTING

565168

5.1.2e **IGG**

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
**Verzonden:** donderdag 11 augustus 2022 10:47
**Aan:** 5.1.2e | IGG
**CC:** 5.1.2e
**Onderwerp:** FW: B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728
**Bijlagen:** B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtypen 20220728.zip

Hoi 5.1.2e

Hierbij de aangepaste ramingen van M3E. Ik was in de veronderstelling dat jij het al had ontvangen rechtstreeks van M3E.
In de mail hieronder staan de wijzigingen vermeld. Deze zijn jullie samen met M3E overeengekomen.
Loop jij de ramingen na conform jullie auditors rol?
Wij zien jullie check op de stukken graag tegemoet.

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Adviseur Bouwkosten
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e @m3e.nl>
**Verzonden:** donderdag 28 juli 2022 14:47
**Aan** 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Bijgaand ontvangen jullie de aangepaste ramingen van de verschillende woningtypen.
Zoals eerder besproken zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Uitgangspunt is 'start bouw vandaag', waardoor financieringskosten tot start bouw komen te vervallen;
- Ontwikkelkosten bij de investeringskosten zijn van wel toepassing. Winst en risico is niet van toepassing;
- Onvoorzien is iets naar beneden bijgesteld aangezien de gemeente uitgaat van bouwrijpe grond;
- Enkele typen meergezinswoningen hebben bij nieuwbouw een bergruimte in de plint in plaats van in de woning of zijn in de huidige situatie helemaal niet voorzien. Om dit te corrigeren is het oppervlakte van de bergingen meegenomen bij de bepaling van de bouw- en investeringskosten.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted] IGG

**Van:** [redacted] IGG
**Verzonden:** maandag 22 augustus 2022 12:21
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728
**Bijlagen:** 21216_NOT_Oplegnotitie second opinion aanpassing herijking herbouwkosten Amsterdam_A_220810.pdf

Hallo [redacted] en [redacted]

Ik heb even steekproefsgewijs te verschillen bekeken tussen de ramingen van september 2021 en de aangepaste begrotingen van juli 2022. Ten aanzien van onze concept oplegnotitie zie ik een aantal opvallendheden:

Vormfactoren meergezinswoningen (aanpassen)
Vormfactoren lijken niet te zijn aangepast.

Bergingen opnemen in GO bij meergezinswoningen
Er is een regel opgenomen in de raming waarin staat aangegeven dat hoeveel GO-berging is. Een verschil op de (directe) bouwkosten tussen beide ramingen is er echter niet.

Kosten / winst en risico ontwikkeling (niet rekenen)
Dit is correct verwerkt.

Financieringskosten (niet rekenen)
IGG was in de veronderstelling dat er (geheel) geen financieringskosten meer meegenomen zouden worden. In de aangepaste begrotingen van M3E is echter financierings(rente)kosten tot start bouw niet meer meegenomen maar nog wel financierings(rente)kosten tijdens de bouw.

Onvoorzien (naar beneden bijstellen)
IGG was in de veronderstelling dat er in plaats van 5% → 2% onvoorziene kosten gerekend zouden worden in de aangepaste ramingen. Er wordt echter nu 3% opgenomen in de aangepaste ramingen van M3E.

Zouden jullie bovenstaande verschillen willen bespreken met M3E en de afwijkingen onderbouwen of aanpassen.

Ook heb ik van jullie nog geen reactie ontvangen op het concept oplegnotitie (zie bijlage).

Vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

**ir.** [redacted]

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

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

565168

[redacted] IGG

**Van:** [redacted] IGG
**Verzonden:** vrijdag 16 september 2022 14:15
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728

Hallo [redacted]

Die had ik inderdaad nog niet ontvangen.

De uitleg van M3E is wat mij betreft voldoende. Daar waar wij ons rapport er op aan moeten passen (bijvoorbeeld bij het laatste punt), veranderen wij dat in de definitieve versie.

Ik zie jullie reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

**ir.** [redacted] ([redacted]

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

t. +31 (0)70 514 54 20
m. [redacted]
e. [redacted]@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] <[redacted]@amsterdam.nl>
**Verzonden:** vrijdag 16 september 2022 14:04
**Aan:** [redacted] IGG <[redacted]@igg.nl>
**Onderwerp:** FW: B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728

Beste [redacted]

Ik was in de veronderstelling dat ik onderstaande al had doorgestuurd.

Begin volgende week nemen [redacted] of ik nog even contact met je op over de rapportage, daar zijn we nog mee bezig.

Gr. [redacted]

**Van:** [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V. <[redacted]@m3e.nl>
**Verzonden:** dinsdag 23 augustus 2022 18:21
**Aan:** [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728

Best 5.1.2e

Zie onderstaand onze reactie in rood.

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

**Capelle aan den IJssel**
Rivium Quadrant 163
2909 LC Capelle aan den IJssel

**Amsterdam**
A.J. Ernststraat 595C (unit 2.8)
1082 LD Amsterdam

**Breda**
Jan van Polanenkade 26A1
4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

---

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Verzonden:** maandag 22 augustus 2022 17:27
**Aan** 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>
**Onderwerp:** RE: B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728

Ho 5.1.2e

Hoe is het?

Wij zijn zo vrij geweest om 5.1.2e ook even naar de aangepaste ramingen te laten kijken, zodat hij deze kon auditen.

Zie jij nog aanleiding om op onderstaande te reageren?

Gr. 5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e | IGG 5.1.2e@igg.nl>
**Verzonden:** maandag 22 augustus 2022 12:21
**Aan** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: B21.136 BEG01D-HK Gemeente Amsterdam woningtype 20220728

Hallo 5.1.2e,

Ik heb even steekproefsgewijs te verschillen bekeken tussen de ramingen van september 2021 en de aangepaste begrotingen van juli 2022. Ten aanzien van onze concept oplegnotitie zie ik een aantal opvallendheden:

Vormfactoren meergezinswoningen (aanpassen)
Vormfactoren lijken niet te zijn aangepast. Bij de meergezinswoningen (m.u.v. bebo) is de GO van de berging toegevoegd. Deze is separaat inzichtelijk gemaakt zodat duidelijk is wat er gebeurd met de GO. Doordat wordt uitgegaan van vast meetpunten op het gebied van GO (woning) kon deze er niet zondermeer bij opgeteld worden. De GO van de woning is dus niet veranderd, maar de GO berging is bij de deling naar prijs /m2 meegenomen.

Bergingen opnemen in GO bij meergezinswoningen
Er is een regel opgenomen in de raming waarin staat aangegeven dat hoeveel GO-berging is. Een verschil op de (directe) bouwkosten tussen beide ramingen is er echter niet. Klopt. Deze kosten waren reeds opgenomen, maar de GO van de berging telde niet mee. Hierdoor zijn de bouw- en investeringskosten in absolute zin gelijk gebleven, maar vallen iets lager uit per m2GO doordat deze over meer m2 gedeeld worden.

Kosten / winst en risico ontwikkeling (niet rekenen)
Dit is correct verwerkt. Ok

Financieringskosten (niet rekenen)
IGG was in de veronderstelling dat er (geheel) geen financieringskosten meer meegenomen zouden worden. In de aangepaste begrotingen van M3E is echter financierings(rente)kosten tot start bouw niet meer meegenomen maar nog wel financierings(rente)kosten tijdens de bouw. Doordat wordt uitgegaan van 'Start bouw vandaag' zijn de financieringskosten tot start bouw vervallen. Echter zijn wij van mening dat er nog wel sprake is van 'renteverlies tijdens bouw'. Daarom zijn deze kosten blijven staan.

Onvoorzien (naar beneden bijstellen)
IGG was in de veronderstelling dat er in plaats van 5% → 2% onvoorziene kosten gerekend zouden worden in de aangepaste ramingen. Er wordt echter nu 3% opgenomen in de aangepaste ramingen van M3E. Onze gedachte was de post onvoorzien met ongeveer 2% te verlagen en niet naar 2%.

Zouden jullie bovenstaande verschillen willen bespreken met M3E en de afwijkingen onderbouwen of aanpassen.

Ook heb ik van jullie nog geen reactie ontvangen op het concept oplegnotitie (zie bijlage).

Vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
IGG Bouweconomie BV

**ir.** 5.1.2e (5.1.2e

*Werkdagen: maandag t/m donderdag*

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e 5.1.2e @igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag