0213

To: 5.1.2e IGG 5.1.2e @igg.nl]; 5.1.2e IGG[5.1.2e @igg.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V.
Sent: Fri 7/30/2021 9:01:58 AM
Subject: B21.136 Gemeente Amsterdam (overige doelstellingen)
Received: Fri 7/30/2021 9:02:28 AM
Herbouwkosten gemeente Amsterdam.zip
C. Indexering.zip
B. Interpolatie deelraming.xlsx

Beste 5.1.2e
Bijgaand ontvang je de volgende informatie:

- Herbouwkostenramingen doelstelling A (deze heb je afgelopen maandag reeds ontvangen en er zijn geen wijzigingen doorgevoerd);
- Doelstelling A2 'Aanvullende wand-, vloer- en plafondafwerking (deze zit in de pdf van de ramingen woningtypen);
- Doelstelling A3: Tuin/dakterras (EGW) (deze zit in de pdf van de ramingen van de betreffende woningtypen)
- Doelstelling A4: Locatie/bereikbaarheid (deze zit in de pdf van de ramingen woningtypen);
- Doelstelling B: advisering interpolatie (zie Excel bestand)
- Doelstelling C: kostenindexatiemethode (deze staat onderaan de raming van de investeringskosten in de pdf van de ramingen woningtypen);

Nog te ontvangen

- Doelstelling A5: Kwaliteitstoeslag o.b.v. WOZ volgt nog. Input hebben wij nog niet van gemeente Amsterdam ontvangen.
- Doelstelling A6: Aanhorigheden (deze hoop ik vanmiddag nog aan te leveren)

Toelichting A2 aanvullende wand-, vloer- en plafondafwerking
De meerkosten van de afwerkingen zijn in de apart overzicht opgenomen. Deze is te vinden in de pdf van de ramingen. Per meetpunt is aangegeven van welke afwerking is uitgegaan. Bij de grotere woningen is de eenheidsprijs van de afwerkingen ook hoger. De kosten zijn weergegeven per m2go.

Toelichting A3 Tuin/dakterras
Om de kosten inzichtelijk te maken voor de tuinen/dakterrassen hebben wij per locatie (zie overzicht) onderzoek gedaan naar de grootte van de dakterrassen en tuinen. Op basis van een steekproef is een gemiddeld oppervlakte per woning bepaald. Daarbij is gekeken naar de verhouding van de afwerkingen en kwaliteit. In het centrum vind je bijvoorbeeld meer dakterrassen en kleinere tuinen. Daarentegen zijn de tuinen nagenoeg geheel voorzien van verharding en de terrassen eerder van een lichte houten afwerking dan tegels zoals bij groen stedelijk meer gebruikelijk is. In de prijsvorming is onder rekening gehouden met afwerkingen zoals groenvoorziening, verhardingen en hekwerken t.b.v. dakterrassen. De kosten zijn gedeeld door m2go van de woning om tot een prijs per m2go te komen.

Toelichting A4 locatie / bereikbaarheid
Zoals eerder aangegeven is in de basis uitgegaan van 'bouwen in het weiland'. Dit betreft in feite 'Perifeer'. Om te komen tot de overige locaties zijn toeslagen opgenomen. In dit overzicht van de procentuele toeslagen bij de betreffende onderdelen zoals ABK, W&R, Sloopkosten en onvoorzien. In het overzicht zijn de kosten per locatie per m2go en als procentuele stijging weergegeven. In afwijking op de uitvraag van de gemeente zijn wij in de basis uitgegaan van 'Perifeer' met opslagen voor de duurdere locaties. Indien gewenst passen wij dit aan naar 'Groen stedelijk' als basis. Graag vernemen wij van de gemeente hoe zij hierin staan. Deze wijziging is nu (nog) niet doorgevoerd omdat daarmee de getallen van alle ramingen anders worden en daarmee ook jouw controle bemoeilijkt.

Toelichting B interpolatie deelramingen
Om de kosten per m2go te interpoleren tussen de verschillende meetpunten zijn diverse opties mogelijk. De meest eenvoudige is een liniaire benadering tussen de meetpunten. Gezien de 'kromme' lijn tussen de meetpunten zal deze benadering iets meer afwijken dan rekening te houden met een exponentiele benadering.
Doordat woningen groter worden en met name de vaste kosten van de installaties door een groter oppervlakte gedeeld worden, daalt de prijs per m2go. Doordat ook de kwaliteit van de woningen een rol gaat spelen vlakt deze af en kan eventueel voor een (tijdelijke) stijging in de kosten zorgen. Het is niet mogelijk om de uitkomsten van de diverse meetpunten in één formule te verwerken. Er kan gekozen worden om uit te gaan van een trendlijn. Dit kan echter zorgen voor redelijke afwijkingen ten opzichte van de meetpunten.
Ons voorstel is om een rekenend Excel bestand aan te leveren met daarin per woningtype de kosten per m2go en de mogelij
om elk oppervlakte tussen minimum en maximum in te vullen, waarbij door middel van een formule de kosten per m2go worden bepaald. Uitganspunt hierbij is dat tussen de diverse meetpunten een exponentiele daling of toename van toepassing is. In de bijlage is een voorbeeld weergegeven. Dit is tussen meetpunten de meest nauwkeurige benadering.

0213

Het voorbeeld betreft de Drive-in woningen. In regel 55 van het Excel model kan je de waarde tussen de meetpunten invullen, waarbij in regel 57 tm 59 de kosten worden weergegeven. De gehanteerde formule vind je in deze regels.

Toelichting C kostenindexatie

Het prijspeil van de ramingen is 1 januari 2021. De vraag is om de kosten te corrigeren naar prijspeil 1 januari 2019. Hierbij spelen prijsstijgingen/dalingen een rol en de invoering van BENG. In de basis is uitgegaan van BENG. Om te komen tot prijspeil 1 januari 2019 zijn de kosten van BENG apart inzichtelijk gemaakt en gecorrigeerd. Voor het corrigeren van de prijsstijgingen/dalingen zijn meerdere indexen voorhanden. Wij zijn vanwege de bekendheid, draagvlak en acceptatie uitgegaan van de bdb-index. Daarbij zijn we uitgegaan van indexering op basis van structurelen en conjuncturele prijsontwikkelingen. De meer-/minderkosten zijn per m2go weergegeven evenals het gecorrigeerde bedrag per m2go.

In de bijlage vind je tevens de indexen conform bdb.

Wij hopen dat bovenstaande toelichting voldoende is. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan horen wij 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

M: 5.1.2e

E: 5.1.2e@m3e.nl

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

www.m3e.nl | Disclaimer