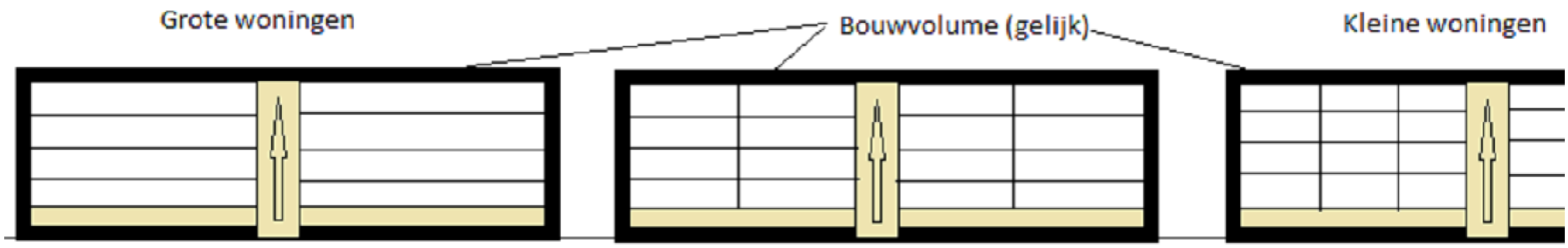
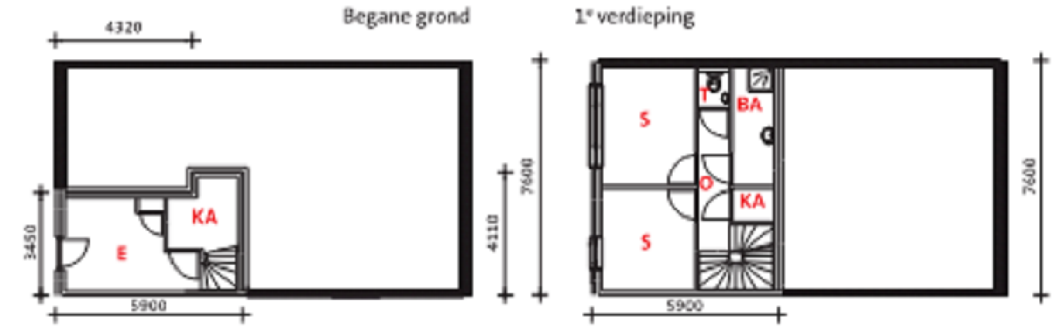
0406

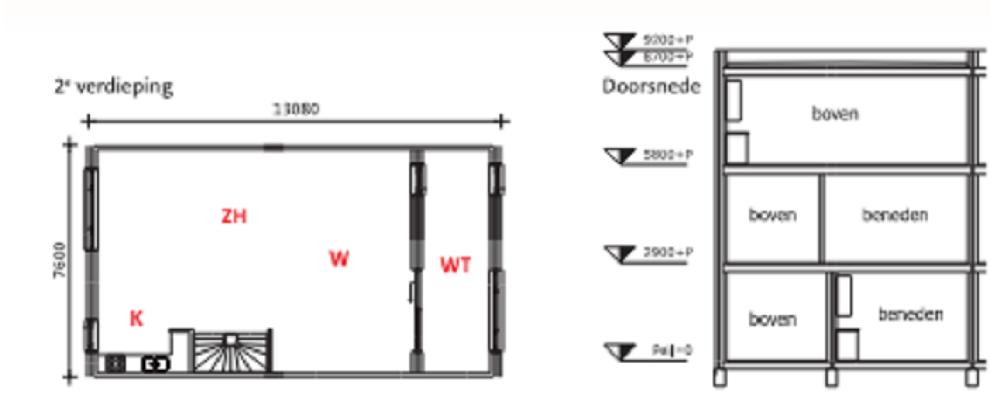
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V.[redacted]@m3e.nl]
From: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V.
Sent: Tue 12/21/2021 2:27:36 PM
Subject: RE: Herbouwkosten Amsterdam
Received: Tue 12/21/2021 2:27:41 PM

Beste [redacted]
De kosten van de kleinste woningen (25m2) zijn in verhouding erg hoog. Dit komt onder andere door de hoge installatiekosten en bepaalde bouwkundige onderdelen die over weinig m2 worden gedeeld. Dit zorgt ervoor dat het op basis van vloeroppervlak hele dure woningen zijn.
Het voorstel van IGG om vanaf punt 2 en 3 lineair door te trekken geeft aanzienlijk lagere kosten. Het blijft wel een kunstmatige oplossing om de kosten te drukken. Kan mij wel voorstellen dat het voor de gemeente een oplossing kan zijn. Belangrijk in jullie keuze is denk ik of het uitlegbaar en verklaarbaar is.
Je geeft als alternatieve oplossing een voorbeeld met betrekking tot appartementen. Dit uitgangspunt is reeds in onze ramingen opgenomen. Zo is bijvoorbeeld bij de galerijflat het aantal beuken per stijgpunt gelijk en varieert het aantal appartementen. Dit zoals jullie in onderstaand voorbeeld aangeven.



De BEBO woningen kunnen 3 en 5 lagen hebben. Daarbij delen de twee woningen een laag. Onderstaand is een voorbeeld van een indeling van 3 bouwlagen:





Ik hoop dat bovenstaande voldoende verduidelijking geeft. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

568648

[redacted]
Kostenadviseur

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

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

Amsterdam
Barbara Strozzilaan 201
1083 HN Amsterdam
000222

Breda
Jan van Polanenkade 26A1
4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 20 december 2021 18:05
Aan: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e @m3e.nl>
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Herbouwkosten Amsterdam

Beste 5.1.2e

Op basis van de herbouwkostenramingen zijn door ons doorrekeningen gemaakt, hier kwamen in eerste instantie wat onverwachte uitkomsten uit. Deze hebben we met jullie gedeeld en hebben hierop vervolgens een aantal aanpassingen gedaan op basis van jullie voorstellen.

De doorgevoerde aanpassingen hebben betrekking op het onderdeel kwaliteit A5.2, waarbij er een soort staffel is aangebracht en onderdeel locatieopslag A4.

A5.2:

De eerste 10% afwijking t.o.v. de gemiddelde WOZ waarde in de betreffende wijk geeft een kwaliteitsopslag van €576 per €1.000 hogere WOZ waarde t.o.v. het gemiddelde. Bij Afwijkingen groter dan 10% geldt de helft van deze opslag. Tevens is ervoor gekozen om verder te specificeren en ook te kijken naar gemiddelde WOZ-waarden per woningtype en onderscheid te maken naar woninggrootteklasse <60, 60-80, 80-120, 120-200, >200 m2 GO).

A4:

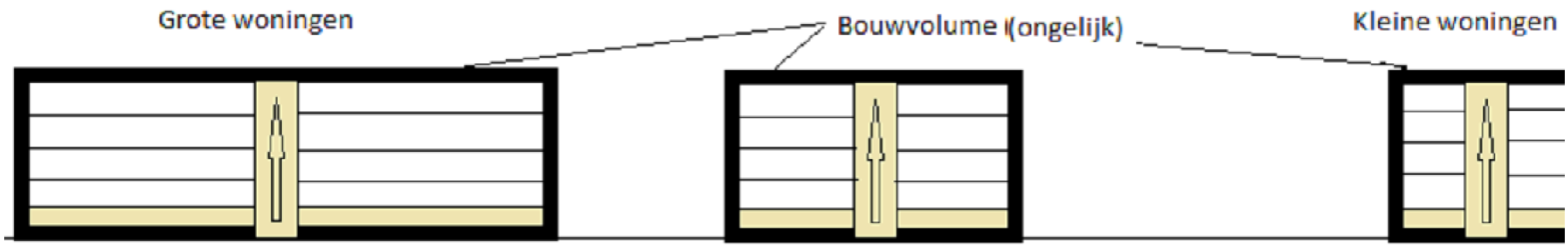
Deze aanpassing heeft betrekking op de locatieopslag die nu alleen over onderdeel A1 wordt gerekend.

Echter zien wij nog steeds wat afwijkingen en uitkomsten die uit de band springen en dat zit hem met name in de eerste meetpunten (kleine woningen).

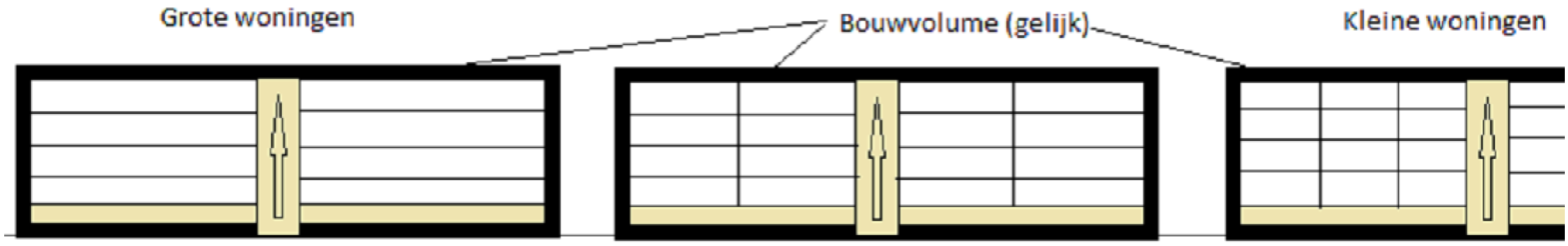
Wij zijn benieuwd hoe jullie tegen onderstaande aankijken:

- IGG kwam met het idee om de/het eerste meetpunt(en) buiten beschouwing te laten en deze vervolgens "lineair door te trekken" vanaf meetpunt 2 en 3.
- Een ander voorstel is om te kijken naar het bouwvolume. Ik kan niet goed inschatten in hoeverre jullie hiermee al rekening mee hebben gehouden.:

Nu wordt bij kleinere woningen uitgegaan van een kleiner bouwvolume dan bij grote woningen. Hierdoor tellen gedeelde faciliteiten (zoals trappenhuizen) harder door bij kleinere woningen.



In onze optiek zou een correctie o.b.v. projectomvang (aantal woningen) bij gelijkblijvend bouwvolume tot meer realistische uitkomsten kunnen leiden.



Ook kwamen wij nog iets tegen bij de beneden- bovenwoningen wat wij niet helemaal kunnen plaatsen, er wordt uitgegaan van meerdere bouwlagen (3 Verdiepingen bij kleine woningen en 5 verdiepingen bij grote woningen) per woning. Wat betekent dit?



568648

Zou jij hiernaar kunnen kijken en aangeven of een aanpassing mogelijk is en op welke termijn (gezien de druk op onze planning)?

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag,

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.