Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]@mbm-groep.nl
Onderwerp: RE: Voorstel kwaliteitstoeslag en Herbouwkosten EGW
Datum: maandag 20 februari 2017 20:24:03
Bijlagen: image001.png

Dag [redacted],

Je vorig mail heb ik ook ontvangen. Onderstaande mail is inderdaad een prima samenvatting ☺

Woensdagochtend ben ik helaas verhinderd, woensdagmiddag zou ik wel kunnen. Morgenochtend ben ik bij de gemeente. We kunnen om 09.00 uur bij elkaar zitten. Hieronder mijn eerste reactie.

Ik snap dat het lastig is om hogere bouwkosten van de eengezinswoningen te onderbouwen. Zeker gezien de uitgangspunten die eerder gekozen zijn. Aan de andere kant is het ook lastig om aan erfpachters uit te leggen dat een volledig afgewerkte eengezinswoning, in jaren 30 stijl, van 175 m², inclusief tuininrichting circa € 1.300 m² per m² GO inclusief btw kost. Persoonlijk heb ik twijfels of dit reëel is.

Daarom is het volgens mij goed om te beoordelen of de gekozen uitgangspunten goed uitwerken. Als wij bijvoorbeeld een tussenwoning toepassen op zowel een standaard rijtje in Nieuw West als een jaren dertig woning in Zuid, is het vraag of we uit moeten gaan van de lage kosten van een standaardwoning of van de hogere kosten van een jaren 30-woning. Beide uitgangspunten zijn fout, maar bij hogere kosten benadelen we geen erfpachters, bij lagere kosten wel.

De kwaliteitstoeslag is prima te onderbouwen. Met duurdere afwerking maar vooral via AK, winst en risico, aangezien deze nu beperkt zijn meegenomen. Dit kunnen we ook gewoon toelichten.

Als aanpassingen ook effect hebben op kleinere dan is dit zo. We rekenen de verschillen aanpassingen (fundering, toeslag en bouwkosten) ook apart door we kunnen dus zien of er ongewenste effecten ontstaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 20 februari 2017 16:51
Aan: [redacted] | [redacted] <[redacted]>; [redacted]@mbm-groep.nl
Onderwerp: RE: Voorstel kwaliteitstoeslag en Herbouwkosten EGW

Hoi [redacted],

Ik had net een lange e-mail over de bevindingen van de bespreking over je kostenvoorstel opgesteld.
Toen ik daar mee klaar was en dacht dat ik op verzenden drukte was de e-mail verdwenen.
Daarom nu wat korter.

We hebben naar je voorstel gekeken en hebben veel moeite om de kostenaanpassing van de grotere woningen te onderbouwen.
Een stijging van de kosten is wel te verklaren agv van de funderingskosten maar dat zou dan (juist) ook voor de kleinere woningen gelden.
Voor tussenwoningen- hoekwoningen is het moeilijker om de projectgrootte aan te passen dan voor de 2- onder 1 kappers . Je hebt bij tussenwoningen altijd wel een projectgrootte van 3 blokjes van 4, is 12 woningen. En hoe stap je dan weer over naar middelgrootte woningen?
Voor de grotere woningen zou je nog kunnen kiezen voor bijvoorbeeld 2 laags oid maar dat is voor tussenwoningen-hoekwoningen ook weer niet zo logisch.

De extra kwaliteit bij een hogere marktwaarde valt wel te onderbouwen, uitgaande van andere aannames, zeker gezien een aantal woningen in Amsterdam zuid met veel kwaliteitselementen.
Er is echter veel verschil. Voor veel woningen (ook in zuid) is de constatering dat die kwaliteit niet aantoonbaar is.
Daarnaast is de aanpassing bij een hogere marktwaarde een aanpassing van de gehanteerde uitgangspunten (nu wel hogere bijkomende kosten bij een hogere marktwaarde, eerst niet). Dat zou apart benoemd moeten worden.

Verder hadden we wel de indruk dat de aanpassing voor de grotere woningen in combinatie met de aangepaste kwaliteitstoeslag tot hele hoge kosten kan leiden.
Juist ook voor de kleinere woningen kan dit tot heel hoge kosten leiden.

Kortom veel twijfel en we weten niet goed hoe we verder moeten gaan.

Daarom een verzoek tot overleg.
Liefst morgen al.
Woensdag van 8.30 tot 11.30 zitten [redacted] en ik in vergaderzaal Dubrovnik.
Kan jij dan bijvoorbeeld vanaf 9.00 uur aanschuiven.

Hoor het graag van je

Vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Werkdagen: ma, di, wo, do.
M 06 [redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted] | [redacted] [mailto [redacted]]
Verzonden: maandag 20 februari 2017 10:07
Aan: [redacted]; [redacted]@mbm-groep.nl
Onderwerp: Voorstel kwaliteitstoeslag en Herbouwkosten EGW

Dag [redacted] en [redacted],

Bijgevoegd mijn voorstel voor de kwaliteitstoeslag en de herbouwkosten voor Eengezinswoningen:

Kwaliteitstoeslag
Op dit moment wordt -€3 en +€4 per € 100 per m² hogere WOZ gehanteerd. Ik heb twee aangepaste varianten opgenomen:

1. -€3 en +€8 (dus duurdere +€4 t.o.v. huidig)
2. €0 en +€13 (dus goedkoop +€3, en duur +€9 t.o.v. huidig)

De hogere kwaliteitstoeslag is gebaseerd op twee uitgangspunten:

- Duurdere woningen hebben hogere AK en W&R
- Duurdere woningen hebben duurdere afwerking

Goedkopere woningen heb ik niet naar beneden gecorrigeerd. De herbouwkosten komen dan al snel onder de marktwaarde uit. Het is dan niet logisch om over AK en W&R over de omzet te blijven rekenen. Ook in goedkopere woningen is afwerking aangebracht t.o.v. nieuwbouw oplevering.

Herbouwkosten EGW
De herbouwkosten van 100 m² go en groter heb ik aangepast. Ik heb de kosten zo aangepast dat de curve snel afvlakt. Ik ben benieuwd of jullie met onderbouwde aanpassingen ook richting deze curve kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | [redacted]

[redacted]