0354

To: [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V.[[redacted]@m3e.nl]; [redacted] | IGG[[redacted]@igg.nl]; [redacted] | IGG[[redacted]@igg.nl]; [redacted] | IGG[[redacted]@igg.nl]; [redacted] | M3E Bouwkosten Management B.V.[[redacted]@m3e.nl]
Cc: [redacted] (GO)[[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 8/18/2021 10:44:08 AM
Subject: Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam
Received: Wed 8/18/2021 10:44:00 AM
BDB MI en T Regio Amsterdam 2016Q1- 2023Q1 15jun21.pdf
BDB Wijzigingen bouwbesluit per 1 januari 2021_DEF.pdf

Goedemiddag,
Voorafgaand aan het overleg van vanmiddag heb ik een aantal vragen/ opmerkingen.
Het prijspeil dat aangehouden dient te worden is januari 2019. In de bijlage de Amsterdamse-specifieke tabellen, hiermee komen wij uit op een correctie prijsstijging structureel en conjunctureel van 4,6%. Willen jullie dit controleren?
Wij hebben een abonnement voor de Amsterdamse markt, dit document a.u.b. niet verder verspreiden.
Wij hebben de opgestelde ramingen vergeleken met onze "oude" ramingen. Tussen de meetpunten hebben we lineair geïnterpoleerd en de ramingen hebben we gecorrigeerd naar 1-1-2019. Uit dat vergelijk zijn een aantal verschillen naar voren gekomen.
Bij sommige referenties is er nagenoeg geen afwijking, bij andere referenties (en meetpunten) komen wij grote verschillen tegen (groter dan 40%). Wij zijn nog opzoek naar een verklaring voor deze afwijking, zeker omdat dit vragen oproept.
Interpolatie:
Het lijkt ons een goed uitgangspunt om lineair te meten tussen de meetpunten. Hiermee komen de meetpunten 1-op-1 overeen met de ramingen. Het is mogelijk om dit in 1 formule te vatten of aan de hand van een zoekformule en alle meetpunten. Kunnen jullie beiden aanleveren?
Uitgangspunten vs. kwaliteitstoeslag:
In de opdracht staat dat er voor alle woningen met een gelijkwaardige afwerking dient te worden gerekend. In de raming zie ik dat er voor de grotere woningen een andere afwerking is gekozen. Dit lijkt logisch. Ik vraag mij echter af hoe dit zich verhoudt met de kwaliteitstoeslag die naderhand nog wordt gerekend voor hogere WOZ-waarden. Is dit dan niet dubbel?
Prijscorrectie BENG:
Aan de hand van het referentietype "Tussenwoning" kunnen wij zien dat er een prijscorrectie wordt gehanteerd voor BENG. Al met al lijkt dit uit te komen op 1 à 2% van de totale investeringskosten (afhankelijk van het meetpunt).
Bijgevoegd een notitie van de BDB, die eerder is gebruikt als handvat om het effect op de kosten te bepalen in de overgang naar gasloos (EPC 0,4) en nu naar BENG. Ons uitgangspunt zijn ramingen uit 2014 die jaarlijks zijn geïndexeerd en op basis van de notitie van BDB een correctie voor BENG+gasloos is aangehouden van 13,75% voor EGW en 15,25% voor MGW. Wij vragen ons af hoe dit verschil is te verklaren?
Willen wij een goed vergelijk kunnen maken dan hebben de ramingen inclusief en exclusief de BENG correctie nodig. Vooralsnog lijkt het erop (op basis van de tussenwoning en de prijscorrectie van 1 à 2%) dat de herbouwkosten a.d.h.v. de nieuwe ramingen zonder BENG prijspeil 2019 sterk afwijken van de oude ramingen.
Wellicht goed om bovenstaande vanmiddag even te bespreken,
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur
TAG Team Advisering Grondprijzen
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
amsterdam.nl