Gemeente Amsterdam

MEMO (vertrouwelijk)

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan [redacted]
Datum 29-7-2015
Brief nr 2015-7695

Onderwerp Voorgestelde referenties voor Eeuwigdurende Erfpacht

Beste [redacted],

Hierbij ontvang je een overzicht van de referenties en de werkwijze.
Het plan is om de referenties in de exel bijlage te berekenen en om de bouw- en bijkomende kosten inclusief btw in dat schema te zetten. Later willen we dat nog uitbreiden met andere overzichten etc. Ik wil e.e.a. nog bij jullie doornemen voordat jullie met de berekening starten.
De planning is dat de berekeningen uiterlijk 13 of 14 augustus bij ons aangeleverd gaan worden.
.

Voorgestelde wijze van aanleveren

- voorgestelde werkwijze bespreken met G & O voor de start van de werkzaamheden
- referenties mede bepalen (in overleg)
- zo veel mogelijk aansluiten op bestaande referenties en kwaliteit (OGA - G&O)
- onderliggende berekeningen opslaan in separate directory
- typenummer, omschrijving, oppervlakte etc in naam budsysbestand opnemen

Opties

- separaat schema voor EG woningen en voor MG woningen
- kosten aangegeven in een schema in Excel als eerder voor referenties 2014
- Excel schema s met formules (geen waarden)
- bvo en gbo per type aangeven
- bouwkosten per m² gbo, per type
- bijkomende kosten per m² gbo, per type
- bijkomende kosten weergeven als totaal percentage van de bouwkosten!
- bijkomende kosten moeten in een later stadium onderbouwd kunnen worden per onderdeel?
- bouw en bijkomende kosten opgeteld, exclusief btw
- bouw en bijkomende kosten opgeteld inclusief btw
- definitie kwaliteit per type kort omschrijven?
- schets maken?

overige kosten

- meerkosten bouwen binnen 20-40 gordel aangeven (percentage meerkosten)
- meerkosten bouwen in het centrum aangeven (percentage meerkosten)
- meedenken hoe extra kwaliteit voor duurdere woningen aangegeven kan worden (in overleg)

separate schema s voor herbouwkosten

- compleet schema op basis van herbouwkosten als bovenstaande?
- Herbouwkosten is nieuwbouwkosten exclusief fundering plus sloopkosten?
- kengetal per m² fundering (per m² bvo) aangeven
- kengetal per m² sloop (per m² bvo) aangeven

uitgangspunt kwaliteit referenties:

- woningen gebouwd in Amsterdam, paallengte 18 m1?
- prijspeil kosten en kwaliteit, overeenkomstig belastingjaar (2014)?
- gemiddeld kwaliteitsniveau als gebruikelijk in Amsterdam

- kosten moeten jaarlijks eenvoudig muteerbaar zijn
- kosten moeten extern gecommuniceerd kunnen worden
- kosten moeten goed verdedigbaar zijn

referentievoorbeeld beneden-bovenwoning

funda, plattegrond

Domselaerstraat [redacted]	59	m² gbo	diep 12,41 x 5,25 inpandig, met daarin gemeensch trappenhuis
commelinstraat [redacted]	63	m² gbo	diep 12,30 x 5,70 inpandig, met daarin gemeensch trappenhuis
Albert Cuypstraat [redacted]	50	m² gbo	diep 10,38 x 5, 29 inpandig met daarin gemeensch trappenhuis
2e jan steenstraat bg gr	65	m² gbo	diep 12,50 x 6,00 inpandig met daarin ruimte voor gem trappenhuis

Vriendelijke groet,

[redacted]