5.1.2e @m3e.nl]
Cc: 5.1.2e @igg.nl]; 5.1.2e @igg.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @m3e.nl]
From: 5.1.2e | IGG
Sent: Wed 9/15/2021 9:05:58 AM
Subject: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken
Received: Wed 9/15/2021 9:39:16 AM

Beste 5.1.2e
Bedankt voor de onderbouwende berekeningen. Ik heb ze gecontroleerd en nagerekend en heb hierover geen opmerkingen meer.
Vertrouwende je voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e @igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Ga voor de e-mail disclaimer naar: www.igg.nl/emaildisclaimer

Van: 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V 5.1.2e @m3e.nl>
Verzonden: dinsdag 14 september 2021 9:50
Aan: 5.1.2e | IGG 5.1.2e @igg.nl>
CC: 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e @m3e.nl>
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e
Bijgaand ontvang je de bdb indexering van de drie typologieën in Excel.
Met vriendelijke groet,

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
Rivium Quadrant 163
2909 LC Capelle aan den IJssel

Amsterdam
Barbara Strozzilaan 201
1083 HN Amsterdam

Breda
Jan van Polanenkade 26A1
4811 KM Breda

www.m3e.nl | Disclaimer

Van: 5.1.2e @igg.nl>
Verzonden: donderdag 9 september 2021 15:17
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>; 5.1.2e M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>
CC: 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Hallo 5.1.2e
Bedankt voor je antwoorden. Bijna alle vragen zijn daarmee naar onze tevredenheid beantwoord. Dit uiteraard behoudens de antwoorden waarin jullie zelf aangeven deze nog aan te leveren (m.b.t. A.5 Kwaliteit en verwerking getallen)
Van jullie antwoord over de aangepaste index 2021♂2019 (zie jullie antwoord in het paars hieronder) ontvangen wij graag nog de onderbouwing van deze twee berekeningen.

"Percentages conform opgave Amsterdam zijn aangepast en als volgt:
Grondgebonden woningen en bebo: -3,86%
Meergezinswoningen: -3,44% (gemiddelde van Galerij (-3,74%) en Portiek (-3,14%)"

De reden hiervan is tweeledig:

1. Het lukt ons niet om deze percentages exact te herleiden wanneer we de indexberekeningen volgen.
2. De indexmethodiek gaat ook gelden voor toekomstige indexatie. Hierdoor is het noodzakelijk voor gemeente Amsterdam dat bij hen bekend is hoe tot de juiste indexcijfers te komen.

Momenteel zijn wij druk doende om, zoals met 5.1.2e afgestemd, uiterlijk aanstaande maandagmiddag de conceptversie van ons reviewrapport te sturen.
Wij moeten hierbij wel melden dat er nog geen definitieve herbouwkostenramingen (A) en adviezen (B/C) zijn opgeleverd. De beoordeling daarvan maakt derhalve geen deel uit van de conceptversie van ons reviewrapport.
Vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd zie ik jullie reactie tegemoet.
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e @igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Ga voor de e-mail disclaimer naar: www.igg.nl/emaildisclaimer

Van: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>
Verzonden: woensdag 8 september 2021 10:12
Aan: 5.1.2e | IGG <5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. <5.1.2e @m3e.nl>
CC: 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e @igg.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e @amsterdam.nl
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e
Zie onderstaand onze reactie in paars.
De onderdelen die akkoord waren heb ik doorgehaald zodat de openstaande onderdelen zichtbaar zijn en de goedgekeurde tekst nu nog niet verwijderd is.
Met vriendelijke groet,

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

Van: 5.1.2e@igg.nl>
Verzonden: vrijdag 3 september 2021 15:19
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>
CC: 5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e
Zie hieronder onze reactie op jullie antwoorden in het groen. De **vette** regels zijn de onderdelen die volgens ons nog wat aandacht vergen.
Hopende jullie voldoende te hebben geïnformeerd om verder te kunnen. We spreken elkaar maandag.
Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e@igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Ga voor de e-mail disclaimer naar: www.igg.nl/emaildisclaimer

Van: 5.1.2e@m3e.nl>
Verzonden: woensdag 1 september 2021 15:15
Aan: 5.1.2e | IGG 5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>
CC: 5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e
Zie onderstaand in rood onze reactie en in de bijlagen.

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

Van: 5.1.2e@igg.nl>
Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 16:29
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>; 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V. 5.1.2e@m3e.nl>
CC: 5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e@igg.nl>; 5.1.2e 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Herijking: opmerkingen op laatste concept stukken

Beste 5.1.2e

Naast de gisteren gedeelde opmerkingen op basis van de globale scan van de stukken, hieronder een totaaloverzicht van onze opmerkingen naar aanleiding van de diepere analyse van de stukken:

~~Algemeen~~

- ~~Zie bevindingen IGG op reactie M3E op email Gemeente Amsterdam d.d. 18-08-2021 document: *RE Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam - opm. IGG* *Zie bijlage*~~ IGG: akkoord
- ~~Zie bevindingen IGG op reactie M3E op email IGG d.d. 02-08-2021 document: *RE Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam - opm. IGG* *Zie bijlage*~~ IGG: vragen zijn beantwoord (zie inhoudelijke punten verder in deze email).
- ~~Hoe is omgegaan met indexatie van 01-01-2021 naar 01-01-2019 bij de onderdelen A2, A3 en A6? Zie antwoord onderaan deze e-mail~~ IGG: zie antwoord onderaan deze email.

~~A1 144 (142) kostenramingen~~

- ~~Zie antwoorden IGG op uitleg M3E in document: *A1 144 woningen opmerkingen 16 x 9 meetpunten - opmerkingen IGG 210729_EMA - antw. IGG*~~ IGG: akkoord
  - ~~oInstallatiekosten ondergrens kleine woningen is circa €24.000,- in plaats van door IGG gestelde €25.000,- per woning. Dit verschil is echter minimaal en daarmee akkoord. Ok~~ IGG: akkoord
  - ~~oKleinere toename installatiekosten bij grotere woningen boven circa €40.000,-, zoals door IGG is gesteld, is opgenomen in de aangepaste ramingen. IGG had verwacht dat dit effect voor de kosten per m² groter zou zijn. Echter is de benadering in de aangepaste kostenramingen acceptabel. Ok~~ IGG: akkoord
  - ~~oUitleg m.b.t. verschil uitgangspunten historische BEBO en normale BEBO woning vinden wij te globaal. Historisch heeft een hele andere uitstraling. Verschil zit met name in gevel. Grotere/meer gevelopeningen, vulling met roeden, andere materialen etc~~ IGG: akkoord
  - ~~oOverige antwoorden en aanpassingen zijn akkoord. Ok~~ IGG: akkoord
- ~~Zoals wij kunnen beoordelen zijn de bouw- en investeringskosten berekend conform de omschreven uitgangspunten. Bij een aantal woningtypen is er bij totale bouwkosten een vreemde sprong te zien. De totale bouw-/investeringskosten per m² is daarbij van een bepaald meetpunt hoger dan het eerdere meetpunt. Dit is het geval bij:~~
  - ~~o'Flat algemeen gemengd' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~o'Galerij' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~o'Hoekwoning en eindwoning' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~o'Portiek' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~
  - ~~o'Twee onder 1 kapwoning' Uitbreiding ventilatie-installatie en duurdere keuken~~

  ~~De reden hiervan is waarschijnlijk een sprong in uitgangspunten (bijvoorbeeld aantal lagen, beukmaat, aantal badkamers, etc.) tussen deze meetpunten. Een verklaring door de opsteller per geval te adviseren.~~ IGG: akkoord

~~A2 Wand- en vloer- en plafondafwerkingen~~

- ~~Gehanteerde benadering is akkoord~~ ~~Ok~~ ~~IGG: akkoord~~
- ~~Onderbouwing van deze aanvullende kosten (op niveau 4) lijkt nog te ontbreken;~~ ~~Zie onderstaand zoals besproken een voorbeeld.~~

Tussenwoning punt 4 met 143m2GO

(42)	Binnenwandafwerkingen	5.1.1c,5.1.2f
(43)	Vloerafwerkingen	
(45)	Plafondafwerkingen	
(73)	Vaste keukenvoorzieningen	
Totaal directe kosten		
Totaal directe kosten per m2GO		

IGG: gerekende directe kosten op post 42,43,45,73 zijn gecontroleerd & akkoord. Trapafwerking (44) ontbreekt. Toegevoegd

- ~~Graag onderbouwing hoe van bouwkosten naar investeringskosten is gerekend op dit onderdeel?~~ ~~Zie vorige mail~~ ~~IGG: gecontroleerd & akkoord~~

~~A3 Tuin/dakterras/balkon~~

- ~~Zie antwoorden IGG op uitleg M3E in document: *B21.136 BEG01A HK Gemeente Amsterdam 'A3 Tuin en terras' - review IGG_M3E - antw. IGG*~~ ~~IGG: antwoord M3E op het document is gegeven. Antwoorden zijn akkoord al blijven de onderbouwing achter de gehanteerde uitgangspunten (gehanteerde oppervlaktes, gehanteerde m² afwerkingen etc.) voor IGG niet te verifieren.~~
  - ~~oAlgemene trend in de opmerkingen zijn: document is lastig te lezen; onderbouwing hoe tot de uitgangspunten is gekomen is wenselijk~~
- Komt er nog een aangepaste/definitieve raming van dit document? IGG: antwoord M3E ontbreekt **In vorige set is eerdere opmerking verwerkt.**

A4 Locatie / bereikbaarheid

5.1.1c,5.1.2f

- ~~Is het genoemde percentage toeslag ABK ten opzichte van de directe bouwkosten? (dus bij voorbeeld centrum stedelijk: 13%+7% is 20% over directe bouwkosten)~~ ~~Ja~~ ~~IGG: duidelijk~~
  - ~~oGeldt deze zelfde benadering voor de opslagen Winst- en Risico (bouw- en investeringskosten) en onvoorzien?~~ ~~Ja~~ ~~IGG: duidelijk & akkoord~~
- ~~Is het genoemde percentage toeslag Sloopkosten de toeslag ten opzichte van dus sloopkosten? (dus bij voorbeeld centrum stedelijk: basis sloopkosten+20%)~~ ~~Ja~~ ~~IGG: duidelijk & akkoord~~
- Indien eerder gestelde benadering juist is geïnterpreteerd dan zouden wij voor ABK Buiten Centrum en Centrum Stedelijk hogere toeslagen verwachten dan respectievelijk +2% en +7%. Onderbouwing van deze benadering is derhalve gewenst. Indien een wor 565114 het centrum wordt gerealiseerd zullen de directe kosten van A1 toenemen met opslagen van onder andere de kwaliteitstoeslag en afwerkingen. Hiermee worden de directe bouwkosten waarover de ABK wordt berekend hoger. Hierdoor stijgen de kosten voor ABK. Dit komt doordat een percentage ABK wordt gehanteerd. In werkelijk zal een groot deel van deze onderdelen geen tot een beperkt

effect hebben op de werkelijke ABK. In feite zit er dus al een extra stijging in, naast bijvoorbeeld het opslagpercentage van 7% bij Centrum Stedelijk. Indien we het percentage verder gaan ophogen wordt dit dubbel gerekend. Vandaar dat het door ons opgenomen percentage iets lager is dan je misschien zou verwachten, ♌ **IGG: Dit antwoord kunnen wij deels volgen maar geeft ons nog wat vragen en hebben we daarom wat verder geanalyseerd. Het gaat hier om de benadering van extra ABK vanwege locatiefactoren.**

Opslag A2 afwerking is geen toeslag die verband houdt met locatie, Het effect op de totale ABK lijkt ons in praktijk minimaal (zoals M3E ook in zijn antwoord stelt)

Opslag A3 buitenruimte heeft wel verband met de locatie, de kosten ABK zijn ons inziens echter nodig om het betreffende aanvullende onderdeel te kunnen realiseren

Opslag A5 kwaliteitstoeslag heeft wel direct verband met locatie

Opslag A6 aanhorigheden heeft wel verband met de locatie, de kosten ABK zijn ons inziens echter nodig om het betreffende aanvullende onderdeel te kunnen realiseren

Uit de analyse van de variant *tussenwoning, punt 4, (A) centrum stedelijk* zien wij dat het effect op de ABK van opslag A2 en A5 ten opzichte van de basis investeringskosten (A1) fractioneel is (A2 + 1,2%, A5 + 0,6% ♌ 13% (A1) + 1,8% (A2+A5) = 14,8% over directe bouwkosten basis (A1). Met de opslag ABK gerekend onder A5 komt de werkelijke ABK op 14,8% + 7% = 21,8% over de basis directe bouwkosten voor centrum stedelijke locatie.

Hoe kijkt M3E met onze analyse aan tegen de gerekende ABK bij de locaties Buiten Centrum en Centrum stedelijk?

Akkoord

~~Groen stedelijk heeft 0% toeslag, echter staat er bij bouw- en investeringskosten wel extra kosten opgenomen (en bij perifeer €0,), gaat dit goed?;~~ ~~Zie antwoord vorige e-mail~~♌ ~~IGG: gecontroleerd & akkoord~~

A5 Kwaliteitstoeslag obv WOZ

- Onderbouwing van hoe tot deze toeslag is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)). Een beoordeling van de cijfers door IGG heeft dus nog niet plaats gevonden Zie antwoord vorige e-mail

  [antwoord 5.1.2e ***in email: RE: Herijking: Eerste opmerkingen 01-09-2021, 10:16]*** In A2 is de extra kwaliteit in de woning opgenomen. De extra kwaliteit van de overige onderdelen zoals gevel en dak zijn onder A5 opgenomen. Hiermee ontstaat een complete toeslag. Zoals eerder besproken is een koppeling gemaakt tussen kwaliteit en locatie. Een bepaald type woning zal in Zuidoost een andere kwaliteit / uitstraling hebben dan in het centrum. Ditzelfde geldt voor groen stedelijk ten opzichte van buiten centrum of centrum. Wij hebben hiervoor een toeslag gerekend voor bijvoorbeeld meer gevelaccenten, andere materialisatie, meer gevel open, andere dakgoten, dakafwerkingen etc. Deze toeslag varieert per locatie. Om het onderlinge verschil te bepalen is gebruik gemaakt van de WOZ waarde. Hierbij is voor hetzelfde type woning onderzocht wat de gemiddelde WOZ waarde per m2GO is per locatie (aan de hand van toepassen van filters). Het verschil tussen de locaties is verhoudingsgewijs meegenomen in de toeslagen, waardoor er een verschil ontstaat tussen de locaties. Onderstaand vind je een voorbeeld van de toeslagen. De toeslagen zijn berekend als extra kwaliteit op de hiervoor beschreven onderdelen.

-



-

♌ **IGG: Klopt het dat deze toeslag alleen over de onderdelen gevel en dak is gerekend? (Indien deze aanname juist is dan akkoord) Aanname is correct**

~~De onderbouwing van de uitgangspunten op basis van WOZ-database ontvangen wij ook nog graag~~ ~~Zie antwoord vorige e-mail~~♌ ~~IGG: gecontroleerd & akkoord~~

565114

~~Zijn deze uitgangspunten kortgesloten met Gemeente Amsterdam?.~~

~~Graag onderbouwen hoe de berekening specifiek van dit onderdeel (A5) van directe bouwkosten naar totale bouwkosten naar totale investeringskosten is berekend.~~ ~~Zie antwoord vorige e-mail~~♌ ~~IGG: gecontroleerd & akkoord~~

0413

♌IGG: Een onderbouwing door M3E waarom er een andere rekenmethode is gekozen mbt WOZ ten opzichte van de huidige berekende kwaliteitstoeslag op basis van WOZ-waarde dient, op verzoek van Gemeente Amsterdam nog te worden aangeleverd. Reactie volgt

~~A6 Aanhorigheden~~

- ~~Zie antwoorden IGG op uitleg M3E in document: *B21.136 BEG01A HK Gemeente Amsterdam 'A6 Aanhorigheden' - review IGG_M3E - antw. IGG* *Zie bijlage*~~ ♌ ~~IGG: akkoord (mogelijk kan Gemeente betreffende uitgangspunten en uitvraag hier nog eens naar kijken)~~
  - ~~oAlgemene trend in de opmerkingen zijn: uitgangspunten in overleg met Gemeente Amsterdam? en meer onderbouwing carpoort gewenst Zie reactie in bijlage~~ ♌ ~~IGG: akkoord~~
- ~~Graag onderbouwen hoe de berekening specifiek van dit onderdeel (A6) van directe bouwkosten naar totale bouwkosten naar totale investeringskosten is berekend. Zie antwoord vorige e-mail~~ ♌ ~~IGG: gecontroleerd & akkoord~~

B Interpolatie

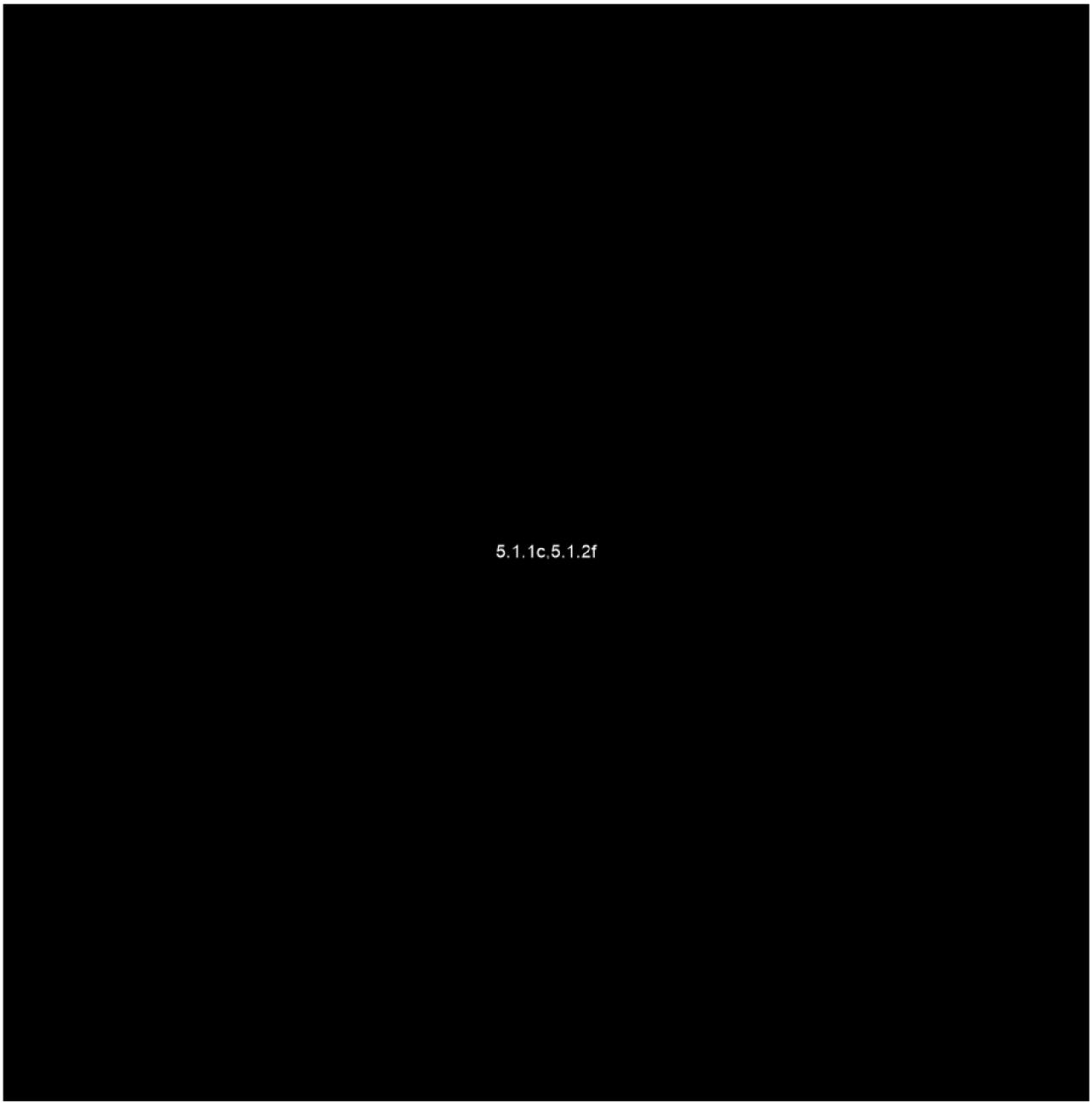
- Methode om de kosten tussen de meetpunten lineair te verdelen lijkt gedegen methode. Mede door:
  - o Effect van bouwkosten van woningen met extreme afmetingen heeft zo geen effect op de waarden voor de woningen met meer reguliere afmetingen (in tegenstelling tot een formule)
  - o Bepalingsmethode lijkt werkbaarder en transparanter (in tegenstelling tot een formule)
- Er zijn een aantal woningtypen waar de bouw- investeringskosten per m² hoger is ten opzichte van het eerdere meetpunt. Men zou kunnen overwegen om waar dit het geval is de bouwkosten te van het eerdere en het latere meetpunt lineair te verdelen (dus bijvoorbeeld wanneer punt 6 hoger is dan punt 5, de bouwkosten lineair interpoleren tussen punt 5 en punt 7) dit is het geval bij de volgende woningtypen (1 punt per type): Ik begrijp wat je zegt. Onze voorkeur heeft het om het zo te laten, omdat daarmee overal dezelfde systematiek wordt gehanteerd en makkelijker uit te leggen is. Anders hanteren overal een bepaalde systematiek behalve bij….. etc.. Kan je je hierin vinden? ♌ IGG: onze opmerking was bedoeld als ter overweging. Mogelijk heeft Gemeente Amsterdam hier nog een mening over. Zo niet is de gehanteerde methode wat IGG betreft akkoord. Methode cf overleg akkoord door gemeente
  - o 'Flat algemeen gemengd'
  - o 'Galerij'
  - o 'Hoekwoning en eindwoning'
  - o 'Portiek'
  - o 'Twee onder 1 kapwoning'

C Indexatie

- Indexatie van 01-01-2021 naar 01-01-2019 wordt 4,09% gerekend in de kostenramingen. Op basis van de door Gemeente Amsterdam aangeleverde BDB gegevens voor regio Amsterdam (conjuncturele prijsontwikkeling) in combinatie met de landelijke structurele prijsontwikkeling nieuwbouw woningbouw, (opgehaald van BDB website) komen wij met behulp van het BDB indexcijfer model op een lager percentage. Graag ontvangen wij de onderbouwing van de opgenomen 4,09% aan indexatie. In de bijlage is een overzicht opgenomen met indexcijfers BDB voor eengezinswoningen. Hieruit blijkt dat prijsstijging van 1-1-2019 naar 1-1-2021 0,39% bedraagt voor combinatie structureel en conjunctureel. Uit het overzicht van de gemeente, specifiek voor de Amsterdamse markt, blijkt dat de conjuncturele ontwikkeling 3,7% afwijkt t.o.v. het landelijke gemiddelde. Dit percentage dient gecorrigeerd te worden op de 0,39% voor de landelijke benadering. Hieruit volgt 0,39% + 3,7% = 4,09%

  ♌ IGG: Volgens IGG is deze onderbouwing niet correct. Om een aantal redenen:

  1. De BDB index *nieuwbouw eengezinswoningen* voor de structurele prijsontwikkeling is ons inziens te specifiek voor alle woningtypen. Hanteren van de BDB index *nieuwbouw woningbouw* lijkt rechtvaardiger
  2. **Gemeente Amsterdam heeft de conjuncturele prijs ontwikkeling (marktindicator) specifiek voor regio Amsterdam aangeleverd. De conjuncturele index geeft de afwijking ten opzichte van de structurele prijsontwikkeling aan. Het aftrekken van het verschil in conjuncturele index (landelijk en regio Amsterdam) van structurele + conjuncturele index geeft ons inziens daarom niet het werkelijke indexcijfer.**
  3. **Omdat er wordt terug geïndexeerd van 2021 naar 2019 dient het indexcijfer (conjunctureel + structureel) van 2021 de basis te zijn. Ons inziens geldt dan: *(index 2019 - index 2021) / index 2021***
     Zie onderstaande door IGG bewerkte indexcijfermodel van BDB (Geel zijn de door IGG aangepaste cijfers / aanvullende informatie).



Kan M3E met onze opmerkingen nog steeds achter de opgenomen indexatiecorrectie 2021♌2019 staan? **Percentages conform opgave Amsterdam zijn aangepast en als volgt:**

Grondgebonden woningen en bebo: -3,86%

Meergezinswoningen: -3,44% (gemiddelde van Galerij (-3,74%) en Portiek (-3,14%)

Hoe is omgegaan met indexatie van 01-01-2021 naar 01-01-2019 bij de onderdelen A2, A3 en A6? Dit is niet specifiek benoemd. In de basis (A1) is een correctie doorgevoerd vanwege de recente BENG eis en prijsontwikkelingen. Indien deze aanvullende onderdelen (A2, A3 en A6) aangepast moeten worden naar prijspeil 1-1-2019 dient deze verlaagd te worden met het percentage 'Correctie prijsstijging structureel en conjunctureel' zoals opgenomen onderaan het overzicht investeringskosten.

♌ IGG: De kosten van de toeslagen A2, A3, A6 gebaseerd op prijspeil 01-01-2021. De toeslagen A4 en A5 zijn % over A1 (zonder correctie prijspeil) en derhalve ook prijspeil 01-01-2021. De correcties indexatie 2021♌2019 zouden ons inziens daardoor over alle toeslagen gerekend dienen te worden.

Wellicht is het werkzamer en rechtvaardiger om correctie (BENG (per 01-01-2021) en) indexatie aan het eind van de kostenberekening ((A) basis+toeslagen + (B) interpolatie) te plaatsen.

Mogelijk zijn er argumenten bij M3E en/of Gemeente Amsterdam die er voor pleiten om op deze onderdelen geen indexatie plaats te laten vinden. Deze zijn ons echter niet bekend. **Doelstelling was om eerst alle informatie correct te hebben. Zoals afgelopen overleg door gemeente Amsterdam aangegeven zullen wij aangeven hoe de getallen te verwerken zijn.**

565114

~~C Correctie BENG~~

~~- Onderbouwing van hoe tot deze correctie is gekomen nog aanleveren (op niveau 4(?)). Dit zowel voor directe bouwkosten, indirecte bouwkosten als overige investeringskosten Zie antwoord vorige e-mail♌ IGG: uitleg is duidelijk en akkoord~~

~~- Uitleg in email is akkoord (zie ook document: *RE Herijken herbouwkosten gemeente Amsterdam - opm. IGG*) Ok♌ IGG: akkoord~~

vertrouwende jullie voldoende te hebben geïnformeerd. En mochten er vooraf aan onze bespreking van morgen nog vragen zijn, stel ze gerust.

Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e@igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, Den Haag

Ga voor de e-mail disclaimer naar: www.igg.nl/emaildisclaimer

Van: 5.1.2e | IGG
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 16:46
Aan: 5.1.2e | M3E Bouwkosten Management B.V 5.1.2e@m3e.nl>
CC: 5.1.2e@igg.nl>; IGG 5.1.2e@igg.nl) 5.1.2e@igg.nl>
Onderwerp: Herijking: Eerste opmerkingen

Hallo 5.1.2e

Ik ben even globaal door de vandaag ontvangen stukken heen gegaan (op basis van: beneden-, bovenwoning (SOC code 1987/1988)'). Hieronder mijn punten tot zo ver:

- A.2 aanvullende wand-, vloer-, en plafondafwerkingen Onderbouwing van deze aanvullende kosten (op niveau 4) lijkt nog te ontbreken; Hoe van bouwkosten naar investeringskosten?
- A.4 locatie groen stedelijk heeft 0% toeslag, echter staat er bij bouw- en investeringskosten wel extra kosten opgenomen (en bij perifeer €0,-);
- A.5 Kwaliteitstoeslag onderbouwing van hoe tot deze toeslag is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)). Kan deze worden aangeleverd?; Ook zou ik graag jullie analyse van de WOZ-database ontvangen, ter beoordeling uitgangspunten. Zie ook de mail van gemeente Amsterdam van zojuist; Hoe van bouwkosten naar investeringskosten?
- A.6 Aanhorigheden Hoe van bouwkosten naar investeringskosten?
- C. BENG onderbouwing van hoe tot deze correctie is gekomen ontbreekt (op niveau 4(?)).

Mogelijk kun je alvast naar deze punten kijken.

Tot zo ver.

Met vriendelijke groet,

IGG Bouweconomie BV

5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m donderdag

t. +31 (0)70 514 54 20
m. 5.1.2e
e. 5.1.2e@igg.nl
w. www.igg.nl

b. Prinses Catharina-Amaliastraat 32, 2496 XD Den Haag

igg bouweconomie.

fd. GAZELLEN 2018-2019-2020

ISO 9001:2015


Naturalis - Leiden


VDMA-terrein - Eindhoven

De informatie opgenomen in e-mails van IGG Bouweconomie BV kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van IGG Bouweconomie BV niet toegestaan. Voor de juistheid en volledigheid zijn noch IGG Bouweconomie BV noch de aan haar gelieerde vennootschappen op enigerlei wijze aansprakelijk, noch kan daaraan enig recht worden ontleend.
Denk voordat u deze email uitprint alstublieft aan het milieu. Please consider the environment before printing this e-mail.