From: "5.1.2,e"
Sent: *Thu, 11 Aug 2022 15:43:07 +0100*
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e>; "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e>
Subject: *RE: vraag over brm en wrm kosten*
Attachments: *20220811 kosten locaties vluchtelingen.xlsx*

He 5.1.2,e 5.1.2,e

Hierbij het eerdere excel bestand aangevuld met de opbrengsten uit grondhuur. Zoals jullie zien dek je daar dan maar een deel van de kosten mee.

5.1.5

Ik werk morgenochtend dus kan eventueel nog afstemmen dan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Planeconoom
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 12:34
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: RE: vraag over brm en wrm kosten

Dag 5.1.2,e

Fijn als jij de woonrijpmaakkosten per unit berekent.
De vraag is even hoe groot de units zijn en het aantal lagen.
Zie jij kans om verschillende scenario's door te rekenen?
Wetende dat deze vraag waarschijnlijk nog een keer terugkomt

Ik ga achter de grondhuur aan bij recente gerealiseerde tijdelijke studenten complexen.
Mijns inziens een goede referentie omdat deze complexen veelal voor ca. 10 jaar een huurcontract krijgen.

Gr., 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: donderdag 11 augustus 2022 9:43
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: RE: vraag over brm en wrm kosten

Hoi 5.1.2,e

Dank voor je reactie

Uit het gesprek met de corporaties maakte ik op dat ze 7 euro per m2 go per jaar betalen nu, en dat ze dat redelijk vonden. Ik zal 5.1.2.e en andere vragen of we dit bedrag zelf herkennen, of weten jullie dat?

5.1.5 [redacted]

Uit het concept bestuursakkoord wordt nu duidelijk dat het rijk uitgaat van bouw en exploitatie van de tijdelijke woningen door corporaties en evt. andere private partijen, en niet van verhuur door gemeenten, die zijn er voor de procedures en bouw-en woonrijpmaken. 5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

5.1.2.e kun jij ook meedenken? Hoeveel extra kosten moeten we per woning maken wanneer de gemeente bouw-en woonrijpmaakt 1) gemiddeld en 2) voor strandeiland, en hoeveel is de dekking bij een grondhuur van 5.1.2.b per m2 go of 5.1.2.b per m2 terrein?

En eigenlijk zouden we ook zo moeten rekenen aan Gaasperdammerweg, maar dan rekening moeten houden met slechts 2 bouwlagen omdat er dan niet zou hoeven te worden geheid. Want ik verwacht dat die groutankerproblematiek voorlopig nog niet opgelost zal zijn. 5.1.5 [redacted]

Groeten 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e [redacted] < 5.1.2.e [redacted] >
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 19:24
Aan: 5.1.2.e [redacted] < 5.1.2.e [redacted] >
Onderwerp: Re: vraag over brm en wrm ijburg

Dag 5.1.2.e [redacted]

Mijn eerste gedachte qua grondhuur: aansluiten bij huur van werkterreinen langer dan 1.000 dagen: € 5.1.2.b [redacted] m2 terrein per jaar
Zie website vd gem. Amsterdam, (maatwerkadvies bij TAG opvragen? Gezien de urgentie, kan 5.1.2.e [redacted] dit met 5.1.2.e [redacted] afstemmen?)

5.1.5 [redacted]

Het woonrijpmaken voor de flex woningen / units is altijd maatwerk en voor relatief korte duur.
Bij het realiseren van het 'definitieve' vastgoed, moet de gemeente weer een nieuw maaiveldontwerp aanleggen en tracés voor kabels- en leidingen wijzigen, 5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

Heb je hier wat aan?

5.1.2.e [redacted]

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: 5.1.2,e 10, 2022 5:08:18 PM
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: vraag over brm en wrm ijburg

Hoi 5.1.2,e
Dank
Kun jij nog naar mijn vraag kijken?: is naar aanleiding van:

Volgens mij gaat het rijk er van uit dat zij niet de brm kosten afdekken., die wij toch schatten op ca. 5.1.2,b 5.1.2,e *btw, dus zeg maar* 5.1.2,b *per woning*
We hoorden wel van de corporaties dat ze rekening houden met grondhuur a ca. 5.1.2,b *per m2 go*
Maar daar komen we niet ver genoeg mee, want stel 27 m2 go per unit , 10 jaar lang, dan zijn de opbrengsten slechts ca. 5.1.2,b
5.1,5

Groeten 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 17:00
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bevindingen overleg taskforce vluchtelingen, graag zm aanvullen +nieuwe vraag

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

Hierbij mijn reactie in groen in onderstaande mail.

Fijne avond,
5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 14:24
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bevindingen overleg taskforce vluchtelingen, graag zm aanvullen +nieuwe vraag

Hoi 5.1.2,e
Kun jij m afmaken?
Nog wel even nav belletje met 5.1.2,e zojuist:
Volgens mij gaat het rijk er van uit dat zij niet de brm kosten afdekken., die wij toch schatten op ca. 5.1.2,b 5.1.2,e btw, dus zeg maar 5.1.2,e per woning
We hoorden wel van de corporaties dat ze rekening houden met grondhuur a ca. 5.1.2,b per m2 go
5.1,5

Groeten 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 14:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bevindingen overleg taskforce vluchtelingen, graag zm aanvullen

Hoi 5.1.2.e

Dank je voor deze uitgebreide voorzet. Ik begrijp alleen je opmerkingen over input achter elkaar vs niet tegelijkertijd niet goed! Graag zou ik aan onderstaande bullit willen toevoegen (vooral voor 5.1.2.e !) en heb ik in rood een paar aanvullingen in onderstaande tekst gevoegd;
- Het Taskforceteam heeft eveneens gesprekken gevoerd met de MRA over het versnellen van woningbouwlocaties tbv statushouders waarbij voor de gehele MRA wordt uitgegaan van 2500 flexwoningen. Ditzelfde aantal is ook opgenomen in de regionale Woondeal die de MRA met het Rijk in 2019 heeft gesloten. Deze woondeals zijn nu tijdelijk 'on-hold' gezet om voorrang te geven aan deze opdracht. Met de mogelijke realisatie van 2500 tot 3000 wooneenheden in Amsterdam, komt de extra uitvraag (van 2500 wooneenheden) aan de MRA te vervallen. Ofwel; het Amsterdamse aanbod is het MRA aanbod!

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>
Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 13:34
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: bevindingen overleg taskforce vluchtelingen, graag zm aanvullen
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1.2.e kunnen jullie aanvullen /corrigeren? Vooralsnog alleen voor 5.1.2.e al is het naar mijn idee wel nuttig dit ook naar bzk te sturen, want hoe minder misverstanden hoe beter.
Liefst jullie input achter elkaar en niet tegelijkertijd, dus dit graag onderling afstemmen.
Vast dank, 5.1.2.e

Deelnemers
Rijk: Taskforce: 5.1.2.e , 5.1.2.e (Van Doorne), 5.1.2.e (E&Y), 5.1.2.e (Deloitte)
Gemeente: 5.1.2.e

Besproken is de taakstelling huisvesting van statushouders en oekrainse vluchtelingen, voorstel Amsterdam 2500 flexwoningen

Besproken:

- De taksforce heeft toegelicht dat BZK er van uitgaat dat bij tijdelijke huisvesting deze groepen 1/3 deel uitmaken van de toekomstige bewoners. We hebben het nagevraagd, dat betekent dat bij 2.500 eenheden er dus ca. 833 statushouders en Oekrainse vluchtelingen aan huisvesting worden geholpen. We moeten nog checken hoe zich dit verhoudt tot onze taakstelling die de wethouders met de staatssecretaris bespreken
- De taksforce werkt in opdracht van een commissie, waarin rijk, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars zitting hebben.
- Het rijk gaat niet uit van permanente huisvesting, maar nadrukkelijk van tijdelijke (verplaatsbare bouw – uitgaande van minimaal één verplaatsing), omdat zij verwachten dat die huisvesting sneller wordt gerealiseerd. Dit wijkt af van wat BZK/RVB vorige week aangaven, waarbij ook semi-permanente/modulaire bouw in beschouwing wordt genomen. Voornaamste reden lijkt zorg over de snelheid waarmee de huisvesting kan worden gerealiseerd. Ze staan wel open voor andere concepten die snel kunnen worden gerealiseerd (modulair bouwen met name). Na vastlegging in een beschikking moeten de gemeente met de eerste woningbouw starten binnen 12 maanden, en moeten alle woningen binnen 24 maanden zijn gerealiseerd (dit geldt per project vanaf moment toekenning bijdrage door het Rijk).
- De taskforce gaat uit van max. bijdragen van 5.1.2.b (ik dacht er € 5.1.2.b werd gezegd. Uitgangspunt pp 1/1/2022(?) Nog even het prijspeil checken bij BZK wetende dat omdat de aanschafprijs per unit snel omhoog schiet) per wooneenheid incl. btw. In de vorm van een locatiegarantie of een herplaatsingsgarantie (verschil is?) . Ze zijn een belangrijke taak voor de corporaties, en deze woningen vallen onder het segment betaalbare huur. De locatiegarantie heeft betrekking op de juridische status van de locatie, vooruitlopende op onherroepelijk BP, de herplaatstingsgarantie op de (vervolg) locatie na afloop termijn tijdelijke huisvesting (dit als vangnet richting de corporaties).
- Het bedrag van € 5.1.2.b moet dus genoeg zijn voor de bouw van 8000 woningen. 5.1.5 5.1.5 Verder lijkt het rijk uit te van kleinere eenheden dan wij, die voldoen aan de tijdelijke huisvestingseisen van het bouwbesluit, niet de permanente. Ook gaat het rijk uit van laagbouw van ca 2 bouwlagen, waarbij heien niet nodig is. Wij hebben aangegeven nu uit te zijn gegaan van bouwblokken

met 4 bouwlagen zonder lift, wanneer we zouden uitgaan 2 lagen komen we niet aan genoemde 2500 wooneenheden. We hebben het dus niet over het zelfde!

- 5.1.5
  (
- Nb: taskforce heeft ook contact met 5.1.2.e en 5.1.2.e

Wat betreft twee grote locaties (de Gaasperdammerwegzone en Strandeiland) is metname de planontwikkeling en realisatie van Strandeiland besproken en toegelicht.

- De groutanker-problematiek bij de Gaasperdammerwegzone was een aandachtspunt (5.12e zie mijn mail). Vragen aan BZK:
  1. Actie BZK: Wat zijn de ontwikkel mogelijkheden om tijdelijke units te plaatsen boven de groutankers? De bovenbelasting van tijdelijke units in … lagen is relatief beperkt(?)
  2. Actie BZK:(uitzoeken, niet urgentie), de gemeente Amsterdam lijkt (check) eigenaar te zijn van deze zone. 5.1.5
     5.1.5
     (niet voor het verslag: wat betekent dit voor gemeente? Heeft deze zone nu een lagere ontwikkelpotentie?)
- Op Strandeiland komen ca. 8000 woningen, waarvan 3.200 in de sociale huur. De bouwhoogte varieert per buurt (2/3 – 5/6 en een enkel hoogteaccent).
  Het stedenbouwkundig Plan is vastgesteld en het bestemmingsplan is vigerend.
  Bouwrijpe levering irt zetting is bijzonder gedifferentieerd op Strandeiland vanwege de bodemgesteldheid en zandbalans.
  Aanleg hoofdnet kabels en leidingen en distributienet nadat de zetting is gerealiseerd is een specifiek aandachtspunt.
  - Tijd: 5.1.2.e :
    - energielevering: BZK neemt de 'problematiek' (versnellen waar het kan) rondom aanleg K&L mee in lopende exercities
    - formele status van een waterkering als woningen opgeleverd worden;
    - niet besproken: juridische status van een locatie voor tijdelijke units? Is dat mogelijk?
  - Geld:
    - zie hierboven, onrendabele top
    - bouw-en woonrijpmaken: …(niet besproken)….

Afgesproken:

- Gemeente stuurt tijdspaden toe waarin de woningen kunnen worden gerealiseerd op Strandeiland (5.1.2.e) en A9 (nbt). Hierbij onderscheid makend naar het formele tijdspad (te traag) en een sneller traject, uitgaande van maximale inzet van gemeente en hulp van het rijk, met name bij de doorlopen procedures.
- Vervolgafspraak specifiek Strandeiland 17-8, 10-11uur, ihb van projectmanager 5.1.2.e

Vrgr 5.1.2.e