From: "5.1.2,e"
Sent: *Fri, 22 Jul 2022 11:10:33 +0100*
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e>
Subject: *FW: Uitkomsten vastgoedexploitatie Riekerhaven (concept)*
Attachments: *20211112 Rekenmodel Amsterdam Statushouders.xlsm, Fakton - Uitgangspunt woningen met extra geluidswering.png, 211104 Blok_4a_update_weg en geleding.pdf*

Hi 5.1.2,e

En hierbij de laatste berekeningen van Fakton.

Met vriendelijke groet

5.1.2,e 5.1.2,e
Sr Projectleider Gebiedsontwikkeling
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2,e
M 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Weesperplein 8
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Werkdagen:ma, di,do en vr

Op dit bericht is een proclaimer van toespassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @fakton.com>
Verzonden: vrijdag 12 november 2021 16:41
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 @fakton.com>
Onderwerp: Uitkomsten vastgoedexploitatie Riekerhaven (concept)

Beste 5.1.2,e en 5.1.2,e

Hieronder zien jullie in concept de uitkomsten van de vastgoedexploitatie Riekerhaven in vier scenario's.
De getoonde getallen zijn netto contante waarden, prijspeil april 2021 en exclusief BTW. Het prijspeil april is gekozen om aansluiting te vinden met de berekeningen die zijn gemaakt voor o.a. 5.1.5.

1. **10 jaar exploitatie / met geluidswering**: per woning € 5.1.2,b 5.1.2,b *
2. **15 jaar exploitatie / met geluidswering**: per woning € 5.1.2,b 5.1.2,b
3. **10 jaar exploitatie / zonder geluidswering:** per woning € 5.1.2,b 5.1.2,b
4. **15 jaar exploitatie / zonder geluidswering**: per woning € 5.1.2,b 5.1.2,b

Op twee onderdelen vragen deze uitkomsten om extra specifieke toelichting:

Afwijking stedenbouwkundig plan

- In overleg met 5.1.2.e wijken wij af van de stedenbouwkundige verkenning van MMX architecten (datum 2-11-21). De afwijking ziet toe op de oppervlakte van de woningen. Wij constateerden dat de woningen in de stedenbouwkundige verkenning fors groter zijn en op een andere manier gebouwd worden dan waar wij in april vanuit gingen in de berekening van bijvoorbeeld 5.1.5. Om de vergelijkbaarheid tussen de scenario's te vergroten gaan wij ervan uit dat de woningen in Riekerpark even groot en in basis even duur zijn als destijds. Dat houdt in dat de woningen bestaan uit 1,5 units van 18 m² bvo. De woningen zijn derhalve 27 m² bvo groot.
- Om het financieel resultaat van de bestaande stedenbouwkundige verkenning te berekenen – rekening houdend met grotere woningen en andere bouwtechniek – is nader onderzoek van de bouwkosten nodig.

Specifieke kosten in de vastgoedexploitatie

- Het model bevat 500 m² bvo fietsparkeren. De kosten schatten wij op € 5.1.2.b per m² bvo inclusief opslagen. Dit getal is gebaseerd op onze ervaringscijfers voor gebouwde fietsparkeervoorzieningen. Wij hebben geen onderzoek gedaan naar de bouwkosten op deze specifieke casus. De totale investering van € 5.1.2.b nemen wij mee in de vastgoedexploitatie. Dat is anders dan op 5.1.5, waar het fietsparkeren onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte.
- Het model bevat twee liften van € 5.1.2.b per stuk, welke ook onderdeel uitmaken van de vastgoedexploitatie.
- Voor geluidswering gaan wij uit van € 5.1.2.b per woning. Op basis van een verkenning van CaubergHuygen schatten wij in dat voor circa 50% van de woningen extra geluidswerende maatregelen nodig zijn (zie bijlage). Per woning komt dit gemiddeld neer op € 5.1.2.b oftewel € 5.1.2.b per unit (1,5 unit per woning). Deze kosten zijn alleen van toepassing in de scenario's met geluidswering*.
    - * Eerder bespraken we dat extra geluidswering bij een 10-jarige exploitatie sowieso niet verplicht is. Voor de volledigheid maakten we dit scenario toch inzichtelijk.

De overige uitgangspunten zijn geheel in lijn met de berekeningen uit april/mei.
Mochten jullie naar aanleiding hiervan vragen hebben, horen wij dat graag.

Het beveiligde rekenmodel zien jullie in de bijlage.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e
Consultant | Consultancy

FAKTON

Fakton is Great Place to Work Certified in 2020! Lees meer op GPTW

World Trade Center Rotterdam (22ste etage)
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
T 5.1.2.e
M 5.1.2.e
E 5.1.2.e @fakton.com
W www.fakton.com

Regulated by RICS FAST

This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender of this. In view of the electronic nature of this communication, Fakton is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt.
For information about Fakton, direct your browser to www.fakton.com