From: "5.1,2,e"
Sent: Fri, 22 Jul 2022 10:58:01 +0100
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e>
Subject: FW: Brief tweede kamer

Hi 5.1,2,e

Vanwege een dringende vraag alvast wat financiële informatie.

Ik bel je zo om je er doorheen te praten

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 toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1,2,e
Verzonden: zondag 26 september 2021 20:36
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @rechtsomjuristen.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Brief tweede kamer

Beste 5.1,2,e en 5.1,2,e

Sorry voor de hapsnap hieronder (ik had vanaf vrijdag 12:30 uur de kinderen en ze zijn nog steeds aan het spoken ....het was een heftig weekend .

Afgelopen jaren heeft Huisvesting statushouders en asielzoekers veel tijdelijke woningen gebouwd samen met corporaties. Hieronder drie uitleggen voor tekorten, gerealiseerd, berekend door Facton en berekend door het Expertisecentrum.

Gemiddeld hebben we daar bij een exploitatieperiode van 10 jaar een tekort van € 5.1.2.b per unit (Vastgoedexploitatie, grondexploitatie en proceskosten) gerealiseerd.

Uitgaande van een exploitatieperiode van 15 jaar zit er in de vastgoed exploitatie gemiddeld een tekort van € 5.1.2.b per woning bij 20 jaar wordt dat niet veel lager omdat juist in de periode tussen jaar 15 en 20 grotere vervangingen/onderhoudsinvesteringen gedaan moeten worden.
Voor de grond is het verstandig om uit te gaan van een tekort van € 5.1.2.b per woning
Globaal een ruime € 5.1.2.b per unit.(zie modellen 5.1.5 hieronder)
Als je puur naar het aantal kijkt zou je dus kunnen zeggen dat € 5.1.2.b MIO voldoende is voor 1300 tijdelijke woningen (exclusief proceskosten)

Alles overziend vind ik het voorstel dat 5.1.2.e wil doen een redelijk voorstel uitgaande van een exploitatieperiode van 15 of 20 jaar:
"Haarlemmermeer heeft dezelfde vraag gekregen en bouwt voor 5.1.2.b 1700 woningen. Ben geneigd om te zeggen dat Haarlemmermeer en Haven Stad 3000 woningen maken voor 5.1.2.b Hebben jullie circa 5.1.2.b meewind. Klinkt dat aannemelijk?"

We kunnen daar volgens mij voldoende mee uit de voeten zonder nu verder inhoudelijk in te gaan op de gele vlakken in de tekst van 5.1.2.e

De bandbreedte die de Haarlemmermeer aangeeft begrijp ik wel en vind ik op basis van onze eigen ervaring niet vreemd

Morgen maar even met elkaar overleggen?

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 toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

GEREALISEERD

Hieronder een overzicht van gemiddelde kosten, uitgaande van een bijdrage van de gemeente per tijdelijke unit die door de corporaties zijn gerealiseerd in de afgelopen periode.

	Bandbreedte	gemiddeld
Bijdrage onrendabele top exploitatie corporaties	€ 5.1.2.b - € 5.1.2.b	€ 5.1.2.b
Kosten voor gemeente (bouw- en woonrijpmaken/proceskosten)	€ 5.1.2.b - € 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

Gemiddeld is de bijdrage van uit de gemeente per unit € 5.1,2,b bij een exploitatie periode van 10 jaar voor het realiseren van tijdelijke units door de corporaties.

SBA code	Versie dd20210219	Stadsdeel	Aantal eenheden	Planning			Ontwikkelaar	reserve bouwstimulering		per unit		Vereveningsfonds	
				Gemeente	Fysieke ontwikkeling							Bijdrage aan uitvoeringskosten stadsdelen	Projectkosten: saldo kosten bouw- en woonrijp maken - huurinkomsten (Uitvoeringskosten)
			Totaal	Gemeentelijke besluitvorming	Start bouw	Oplevering							
	Tijdelijke bouw							aangevraagd	toegekend	per unit			
	Van Lohuizenlaan	O	96	26/4 B&W	2017	Q4 2017	De Alliantie	5.1,2,b					
SBA-013473	Daguerrestraat SET	O	141	26/4 B&W	2017	Q4 2017	De Alliantie						
SBA-013460	Kruislaan	O	250	26/4 B&W	2017	Q2 2018	Stadgenoot						
	Louweslweg (ACTA)	NW	140	26/4 B&W	Q2 2017	Q4 2017	De Alliantie						
SBA-013459	Amsterdam Science Park	O	240	26/4 B&W	2017	Q1 2018	Rochdale						
SBA-013458	Elzenhagen-Zuid	N	265	7/3 B&W	Q4 2017	Q2 2018	Eigenhaard						
SBA-013456	Elzenhagen-Zuid	N	275	7/3 B&W	Q4 2017	Q2 2018	De Key						
	P+R Zeeburg	O	250	3e tranche	Q2 2018	Q4 2018	De Key	5.1,2,b					

4,8-1,6 zie go besluit

5.1,2,b

1561

De gemiddelde bijdrage per eenheid rekening houdend met de exploitatietermijn van 10 jaar en met verrekening van de verhuurdersheffingkorting levert in de buca een gemiddeld tekort op van ruim 5.1,2,b
Tel je daar de proceskosten en kosten bouw en woonrijpmaken bij op kom je op een gemiddeld tekort van circa 5.1,2,b

Op basis van de ervaringen bij startblok Elzenhagen hebben we samen met Eigen Haard onderzocht of het mogelijk is om aan de Holterbergerweg een vergelijkbaar concept neer te zetten.
Er is destijds op basis van gerealiseerde prijzen ook gekeken of er nog bezuinigd kon worden in de turnkey aanneemsom van 5.1,2,e op basis van de begroting van Startblok Elzenhagen.
Daar bleek toen nog circa 5.1,2,b op een totaal bedrag van circa 5.1,2,b op bezuinigd te kunnen worden.

Een vergelijkbaar project als Elzenhagen met uitsluitend kleine woningen levert per unit een stichtingskostenniveau op van € 5.1,2,b

Deze stichtingskosten hebben we vervolgens in drie scenario's doorgerekend waarbij steeds het rendement en het tekort bij een irr van [illegible]% is uitgerekend zonder dat er rekening is gehouden met verhuurdersheffingskorting.
Dat ziet er als volgt uit:

Looptijd	Rendement Tekort voor IRR [illegible]%
10 jaar	5.1,2,b
15 jaar	
20 jaar	

Daarbij hanteerden we de volgende uitgangspunten:
100% voor € 5.1,2,b inclusief BTW (kwaliteitskortingsgrens is € 5.1,2,b maar daar gaan nog subsidiabele servicekosten van af)
WOZ = € 5.1,2,b per m² GBO
Restwaarde € 5.1,2,b per woning
Bezettingsgraad op 99% (afbouwend in de laatste jaren naar 95-90-85-65%)

Belangrijke zaken zijn:
- Geen zekerheid dat een IRR van [illegible]% wederom goedgekeurd wordt de investeringscommissie van de corporatie
- Er wordt met een relatief hoge restwaarde gerekend

Met gebruikmaking van de verhuurdersheffingskorting (5.1,2,b) lukt het om het bij 20 jaar dicht te rekenen.

Op het Zeeburgereiland lukt het ons nu om met een relatief geringe bijdrage een en ander voor elkaar te krijgen. Dat komt vooral door de toevalligheid van het al beschikbaar hebben van de Units. Met de opgave die er ligt is het mijns inziens niet realistisch dat we dat op grote schaal toevallig kunnen organiseren.

FACTON

Op basis van een recent onderzoek gedaan door Facton naar tijdelijke huisvesting en de bijbehorende vastgoedexploitatie naar het 5.1.5 zien we dat een tekort van gemiddeld 1750 per woning bij 15 jaar exploitatie

5.1.5

- Twee L'en, 10 jaar: - € 5.1.2,b grond exploitatie -€ 5.1.2,b
- Twee L'en, 15 jaar: - € 5.1.2,b grond exploitatie -€ 5.1.2,b
- Jenga, 10 jaar: - € 5.1.2,b grond exploitatie -€ 5.1.2,b
- Jenga, 15 jaar: - € 5.1.2,b grond exploitatie- € 5.1.2,b

EXPERTISECENTRUM

Wij zijn niet de enigen die tekorten zien ook het expertisecentrum ziet dat hieronder hun platte berekening:

Het Expertisecentrum Flexwonen (RVO) op de vraag of er voorbeelden zijn in NL van tijdelijke projecten van 10 jaar die rendabel zijn. RVO kent geen voorbeelden van tijdelijke projecten in Nederland die binnen tien jaar met een financieel interessante business case zijn afgesloten. 5.1.2,e 5.1.2,e één van de experts van RVO heeft voor ons een grove berekening gemaakt om aan te tonen dat het in principe ook niet haalbaar is. Hij komt op een vergelijkbare onrendabele top uit als waar wij vanuit gaan, € 5.1.2,b negatief.

Grove berekening door 5.1.2,e 5.1.2,e

- *Een kleine tijdelijke woning van circa 25 m2 GBO kost al snel € 5.1.2,b (inclusief bouw- en woonrijp maken en uitgifte grond om niet).*
- *Bij 10 jaar ontheffing kun je maximaal 9,5 jaar verhuren. Want eerste half jaar ben je kwijt tussen afgifte vergunning en sleuteluitreiking. Leegstand op het einde laat ik even buiten beschouwing.*
- *Huurprijs helemaal aan de bovenkant € 5.1.2,b/maand * 114 maanden = € 5.1.2,b netto huuropbrengst.*
- *Aan de kostenkant ben je per jaar minimaal kwijt: € 5.1.2,b belasting en verzekering, € 5.1.2,b verhuurderheffing, € 5.1.2,b bedrijfslasten, € 5.1.2,b onderhoud = € 5.1.2,b /jaar * 10 jaar = € 5.1.2,b netto kosten*
- *Deze businesscase is dus € 5.1.2,b - € 5.1.2,b - € 5.1.2,b = € 5.1.2,b negatief.*
- *Of andersom, je zou maximaal € 5.1.2,b inclusief btw per woning investering mogen uitgeven. Dat is dus minder dan € 5.1.2,b /m2 BVO investering all-in.*
- *Of nog een keer andersom, je zou € 5.1.2,b/maand huur moeten vragen.*

Disclaimer: ik reken hierboven anders dan hoe een woningcorporatie mag rekenen. En ook zitten er geen risicotoeslagen in. Het is dus een super platte berekening, maar laat wel de onhaalbaarheid zien.

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: donderdag 23 september 2021 15:10
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @rechtsomjuristen.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Brief tweede kamer

JIj wordt zo door 5.1.2.e gebeld. We hebben Facton berekeningen voor tijdelijke woningen, op basis daarvan kan er een goede aanname worden gedaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e
Tel 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>
Verzonden: Thursday, September 23, 2021 2:43:27 PM
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e>; 5.1.2.e <5.1.2.e @rechtsomjuristen.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Brief tweede kamer

Snap ik.

Haarlemmermeer heeft dezelfde vraag gekregen en bouwt voor 5.1.2.e 1700 woningen. Ben geneigd om te zeggen dat Haarlemmermeer en Haven Stad 3000 woningen maken voor 5.1.2.e Hebben jullie circa 5.1.2.e meewind. Klinkt dat aannemelijk?

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 23 september 2021 14:35:03
Aan: 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e
Onderwerp: Brief tweede kamer

Hoi 5.1.2.e

4.1.4

@5.1.2.e kijken jullie nog mee.?

4.1.4

4.1.4

Dus mijn simpele idee is anders: wat heeft het rijk beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e
Tel 5.1.2,e