



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Datum 3-10-2023  
Betreft Document B – Ondersteunend formulier aanvraag  
Startbouwimpuls

### **Introductie**

De Startbouwimpuls (SBI) is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024/2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Gemeenten kunnen vanaf begin september tot uiterlijk 13 oktober de formele aanvraag indienen bij het Rijk.

Dit document is onderdeel van de definitieve aanvraagdocumentatie voor de SBI. Bij het beoordelen van de aanvraag is het Excel-aanvraagformulier leidend en is dit document, samen met de andere documenten en bijlagen aanvullend. De laatste informatie over de regeling startbouwimpuls is terug te vinden op <http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>.

De in te dienen set aanvraagdocumenten bestaat maximaal uit

Document A. Het Excel-aanvraagformulier

Document B. Dit aanvraagformulier Startbouwimpuls

Document C. Een bewijs waarmee wordt aangetoond dat het in de Excel (vraag 6.) aangegeven rekeningnummer op naam van de gemeente staat (rekeningafschrift)

Document D. Ondersteuningsverklaring of adhesieverklaring van de betrokken ontwikkelaar(s) en/of woningcorporatie(s)

Document E. Begeleidende aanbiedingsbrief ondertekend door of namens het college van burgermeesters en wethouders

Document F. Één vrije bijlage (maximaal 1 document van maximaal 10 A4'tjes waarin relevante passages uit brondocumenten met bronvermelding staan opgenomen).

Document G. Één bijlage met daarin het document waarnaar wordt gerefereerd in het antwoord op vraag 39. in het Excel-aanvraagformulier.

Algemene projectinformatie	
<b>1. Naam van project</b>	Orange Lofts, Kavel 4B1 Sluisbuurt Amsterdam
<b>2. Datum aanvraag</b>	22 september 2023 / aangepast 3-10-23 (nieuw formulier)
<b>3. Gemeente</b>	Amsterdam
<b>4. Contactpersoon gemeente</b>	5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e
<b>5. Verantwoordelijk directeur</b>	5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e @dubbel-1.nl, 5.1, 2, e
<b>6. Algemene omschrijving van het woningbouwproject</b>	<p>De ontwikkeling van Orange Lofts betreft een bouwplan van 58 middeldure koopwoningen bovenop twee lagen met verhuurbare ruimte (BOG). De locatie betreft de Sluisbuurt in Amsterdam een her ontwikkelingslocatie, waar diverse bouwprojecten al in uitvoering zijn. Het project Orange Lofts staat op ene cruciale plaats bij de entree naar deze ontwikkeling.</p> <p>Het project zal in 1 bouwstroom gerealiseerd.</p>
<b>7. Stapeling met andere Rijkssubsidies</b>	Er worden geen andere subsidies voor dit project aangevraagd
<b>8. Betrokken private en publieke partijen</b>	<p>Gemeente: Amsterdam          Optieovereenkomst: Stichting Het Open Ijnde</p> <p>Ontwikkelaars: DubbeLL buurtontwikkelaars, NAT architecten          Woningcorporatie: nvt          Annemer: 5.1, 2, e</p>
<b>9. Kaart locatie + adres woningbouwgebied</b>	<p><b>Sluisbuurt, 1095 KN Amsterdam</b>          (straatnaam is nog niet bepaald)</p> 
<b>10. Afbeelding woningbouwproject</b>	

**11. Netto toe te voegen woningen**

Hier worden 58 nieuwe woningen gerealiseerd

**Efficiëntie Rijksbijdrage**

**12. Inzicht in effecten op de bouw van andere woningbouwprojecten**

De gehele ontwikkellocatie Sluisbuurt van de gemeente Amsterdam zal profiteren van het doorgaan van deze locatie. Daarnaast zal hiermee een mooi duurzaam gebouw toegevoegd worden met plek voor (minimaal) 58 starters;

**Noodzaak Rijksbijdrage**

**De bijdrage van startbouwimpuls is bedoeld om verslechtering van de businesscase die is ontstaan door de veranderde marktomstandigheden (deels) te ondervangen.**

**13. Inzicht in ervaren tegenwind**

De gestegen rente voor leningen, zowel voor de ontwikkelaar als voor de eind-kopers, heeft een vertragende werking. Daarnaast zijn de grondkosten (cpi- geïndexeerd) en gestegen bouwkosten oorzaken van de verslechterde businesscase. Ook de aannames uit de tenderfase die nu uitgewerkt zijn hebben een negatief effect op de businesscase.

Daarnaast hebben beoogde investeerders voor de commerciële ruimtes teruggetrokken vanwege de onzekerheden in de markt.

Met behulp van de SBI kan het nu negatieve resultaat omgezet worden naar een neutraal resultaat en kan de ontwikkeling uitgevoerd worden.

**14. Bijdragen van andere partijen en/of tegemoetkomingen vanuit het project**

De initiatiefnemers werken onbetaald aan deze tender, dit betreft de ontwikkelaar en de architect. De adviseurs hebben ingestemd met een uitgestelde betaling tot start bouw.

- De beleggers hebben een verlaging van de winst- en risicomarge over de vastgoedontwikkeling doorgevoerd
- Er konden in dit project geen kwalitatieve tegemoetkomingen worden gedaan op het gebied van duurzaamheidseisen, betaalbaarheid, beeldkwaliteit, minimum woningoppervlaktes etc. aangezien het een gewonnen tender betreft
- Aanpassing van het programma in de ontwikkeling was ook niet mogelijk vanwege het feit dat het een gewonnen tender betreft
- Verandering parkeeroplossing (norm, vorm en aantallen): in plaats van individuele plekken is nu uitgegaan van deelauto's
- Andere (ruimtelijke) optimalisaties die helpen met het project haalbaar maken zijn in dit project niet mogelijk (tender)

**15. Inzicht in hoe Rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed**

Het tekort in de businesscase wordt hiermee gedekt. Concreet worden hiermee de legeskosten en eerste canon van de grondkosten gefinancierd

<b>16. Toelichting Rijksbijdrage   btw-compensabel</b>	nvt
--	-----

<b>Zekerheid startbouw</b>	
<b>17. Juridisch-planologische status project</b>	Het bestemmingsplan is onherroepelijke, de omgevingsvergunning wordt uiterlijk 1-12-23 ontvankelijk ingediend.
<b>18. Afspraken met aannemer</b>	Afspraken met aannemer zijn afgerond, zij hebben op basis van het ontwerp een raming gemaakt die past bij de businesscase.  De natuurvergunning is niet relevant (is geregeld via bestemmingsplan)
<b>19. Afspraken met afnemers</b>	Er is met de gemeente Amsterdam overeenstemming, in de vorm van definitieve afspraken over de afname van de te realiseren woningen en overige functies.
<b>20. Afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar t.b.v. startbouw</b>	De gemeente en Stichting t Open IJnde zijn afspraken voor tijdige start bouw overeengekomen.  Wij gaan uit van ontvangen van de aangevraagde subsidie in de SBI van de gemeente indien het Rijk deze toekent aan de gemeente Amsterdam
<b>21. Welke mogelijke risico's zijn er nog tot aan startbouw?</b>	Als mogelijke risico's die er zijn tot aan startbouw zien wij vooral sterker stijgende bouwkosten en rentes en daardoor terugvallende koopkracht van de beoogde doelgroep.  Deze risico's worden beheerst door in dit stadium (na toekenning SBI) de afspraken met kopers en aannemer definitief te maken.

<b>Borging van langdurige betaalbaarheid</b>	
<b>22. Borging betaalbaarheid van de woningen</b>	De eerste verkoopprijs van de middeldure koopwoning dient zich te bevinden tussen € 188.000,- en € 314.000,- VON (prijsspeil 2021), exclusief parkeerplaats.  De ondergrens van de woninggrootte op kavel 4B1 is 30 m <sup>2</sup> GBO (conform NEN2580).  Voor de middeldure koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. De woning mag niet verhuurd worden in de vrije sector en alleen onder strikte voorwaarden als middeldure huurwoning (bij voorbeeld aan eerstegraads familielid).

<b>Toelichting op formulier A.</b>	
<b>23. Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden-private businesscase</b>	Deze zijn er niet; De grond is van de gemeente; er wordt een grondprijs aan de gemeente Amsterdam betaald

## 24. Private businesscase

Gebruik deze ruimte om een algemene toelichting te geven op de overige gegevens zoals ingevuld in de businesscase in het *Excel-aanvraagformulier A*. Licht specifiek toe welke bedragen onder overige opbrengsten en bijdragen (vak 47 en 48) of overige kosten en rentekosten (vak 55, 56 en 60) worden opgevoerd.

Geef hierbij ook aan wat de bronmaterialen (stichtingskostenraming, aannemersovereenkomst, verkoopbrochures, etc.) zijn van de genoemde bedragen.

Algemene toelichting

De Stichtingskostenraming van de ontwikkelaar bestaat uit:

1. Het programma: 58 middeldure koopwoningen plus bijbehorende ruimtes (zoals techniek, fietsenstalling) en commerciële ruimtes (ruim 2.000 m<sup>2</sup>)
2. De opbrengsten: vastgestelde VON prijzen voor de woningen en op basis van makelaarstaxaties en gesprekken met potentiële beleggers geverifieerde verkoopprijs van de commerciële ruimtes
3. De kosten: deze bestaan uit
  - a. Grondkosten, deze zijn gebaseerd op de vastgestelde grondwaardes van de gemeente Amsterdam plus overige kosten aankoop (waaronder notariskosten)
  - b. Bouwkosten, op basis van ramingen van een hoofdaannemer, aangevuld met de kosten voor de daktuinen en de woninginrichting, met name de keukens
  - c. Inrichtingskosten: incentives voor de kopers van de commerciële ruimte
  - d. Bijkomende kosten: hier zijn de kosten van alle adviseurs in opgenomen
  - e. Aansluitkosten voor de nutsvoorzieningen
  - f. Onvoorzien (5%)
  - g. Legeskosten (cf verordening gemeente Amsterdam)
  - h. Rentevergoeding (zie vraag hieronder)
4. Het resultaat, dit betreft de opbrengsten minus de kosten; bij ontvangst van de aangevraagde SBI zal dit resultaat op uro eindigen

Toelichting Vak 47 en 48– Overige opbrengsten zijn er niet

Toelichting Vak 55 en 56 – Overige kosten zijn er niet

Toelichting vak 60 – Rentekosten tot oplevering - 5.1, 2, b Dit zijn de kosten voor het extern te verwerven overbruggingskrediet

## 25. Optimalisaties en bijdragen

De vergoeding voor de initiatiefnemers (dit betreft de ontwikkelaar en architect) zijn in de businesscase pas betaalbaar gesteld na verkoop van de woningen. De vergoeding van de betrokken adviseurs zijn in de businesscase opgenomen na start bouw.

In het kader van de planoptimalisatie zijn diverse voorstellen onderzocht die juridisch niet haalbaar bleken aangezien het project een gewonnen tender betreft. Dit heeft bij de optimalisatie van de businesscase weinig resultaat opgeleverd. Wel is in plaats van het realiseren van het project in drie-dimensionale prefab units uitgegaan van twee-dimensionale prefab elementen (wanden, vloeren), hetgeen een besparing van de directe bouwkosten heeft opgeleverd.

Naar waarheid ingevuld op 22 september 2023 (en op 3-10-23 aangepast aan  
nieuwe formulieren) door

5.1, 2, e e

5.1, 2, e 2, e

Bestuurder Stichting Het Open IJnde