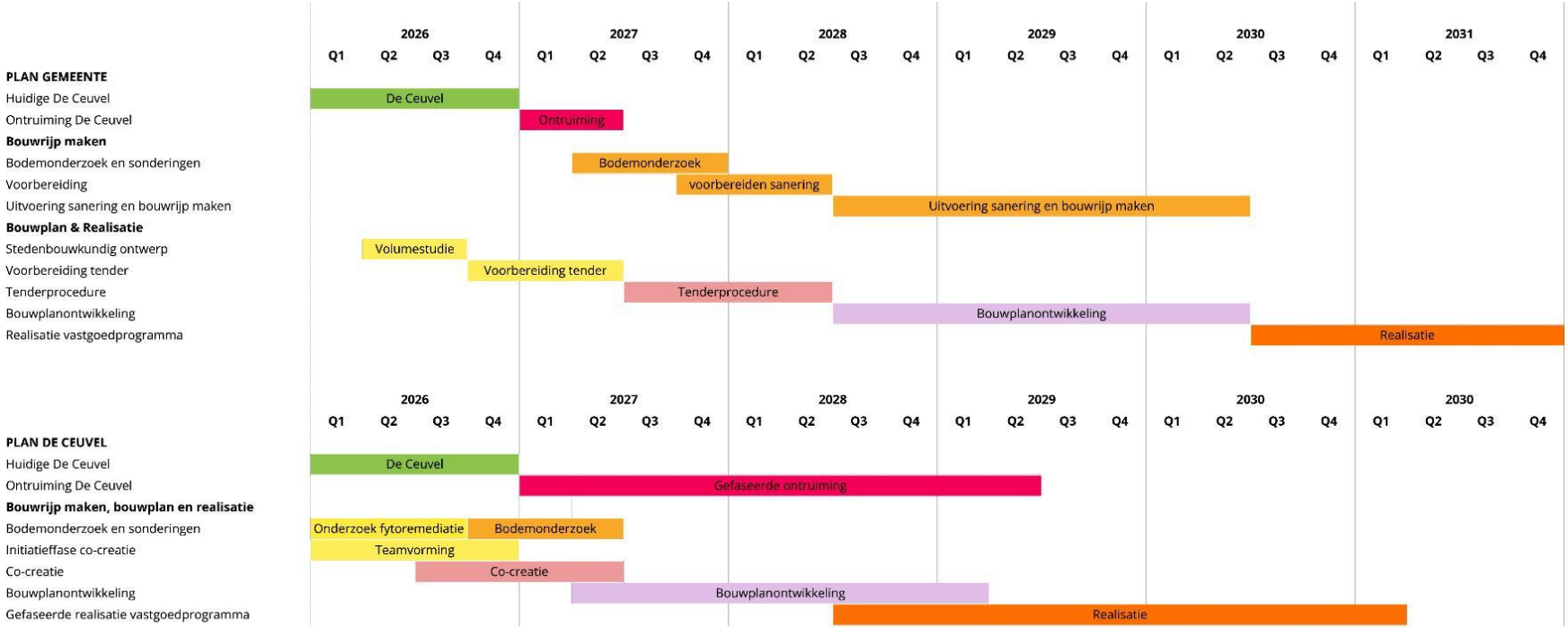
HAALBAARHEID

analyse grondexploitatie en vastgoedexploitatie

Door Jasper Klapwijk, Kantelingen B.V.
Coöperatief Bedrijfskundige

DELVA

BOUWPLANNING



BESPARING DOOR COÖPERATIEF ONTWIKKELEN

	Gefaseerd saneren	Samenwerken	Verschil (winst)
Sloopkosten	-374.800	-152.400	222.400
Saneringskosten	-638.800	-153.600	485.200
Bouwrijp maken	-782.800	-762.100	20.700
Plankosten	-433.700	-556.400	-122.700
Bouwrente (bouwtijd)	-559.200	-262.600	296.600
Erfpacht (bouwtijd)	-276.200	-88.200	188.000
Totaal	**-3.065.500**	**-1.975.300**	**1.090.200**

FINANCIEEL VOORDEEL

- Coöperatieve ontwikkeling: ecologische sanering = sneller bouwen
- Doorgaand gebruik van de kavels door gefaseerde ontwikkeling
- Lagere plankosten, saneringskosten en sneller bouwrijp maken
- Geeft investeringsruimte voor maatschappelijke functie grond
- Erfpacht wonen, broedplaats + waterkavel lager voor gebruiker
- Investering in totale programma ca. € 15,7 miljoen
- Financierbaar: zakelijk, impact, crowdlending, subsidies en inleg
- Duurzaam betaalbaar: op lange termijn (veel) lagere huren

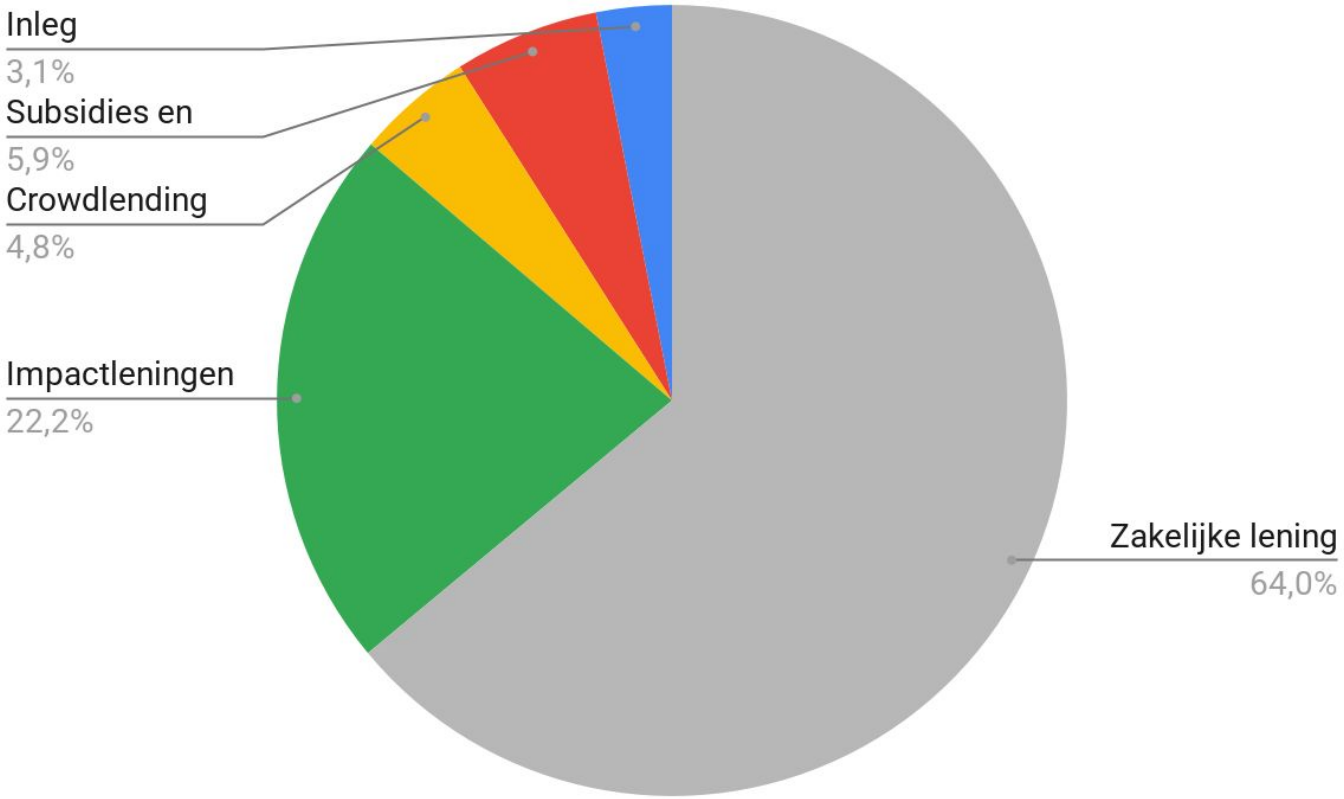
PROGRAMMA

GO	Wooncoöperatie (kavel 35) 20 woningen	Broedplaats (kavel 32) 23 units gemengd	Buurtrestaurant (kavel W6) 1 horeca	Totaal
Sociale huur	8 x 68 m^2			540 m^2
Middenhuur	12 x 70 m^2			840 m^2
Ateliers		10 x 60 m^2		600 m^2
Werkplek		350 m^2		350 m^2
Werkplaats		150 m^2		150 m^2
Theater		250 m^2		250 m^2
Horeca		100 m^2	800 m^2	900 m^2
	1.380 m^2	1.460 m^2	800 m^2	3.630 m^2

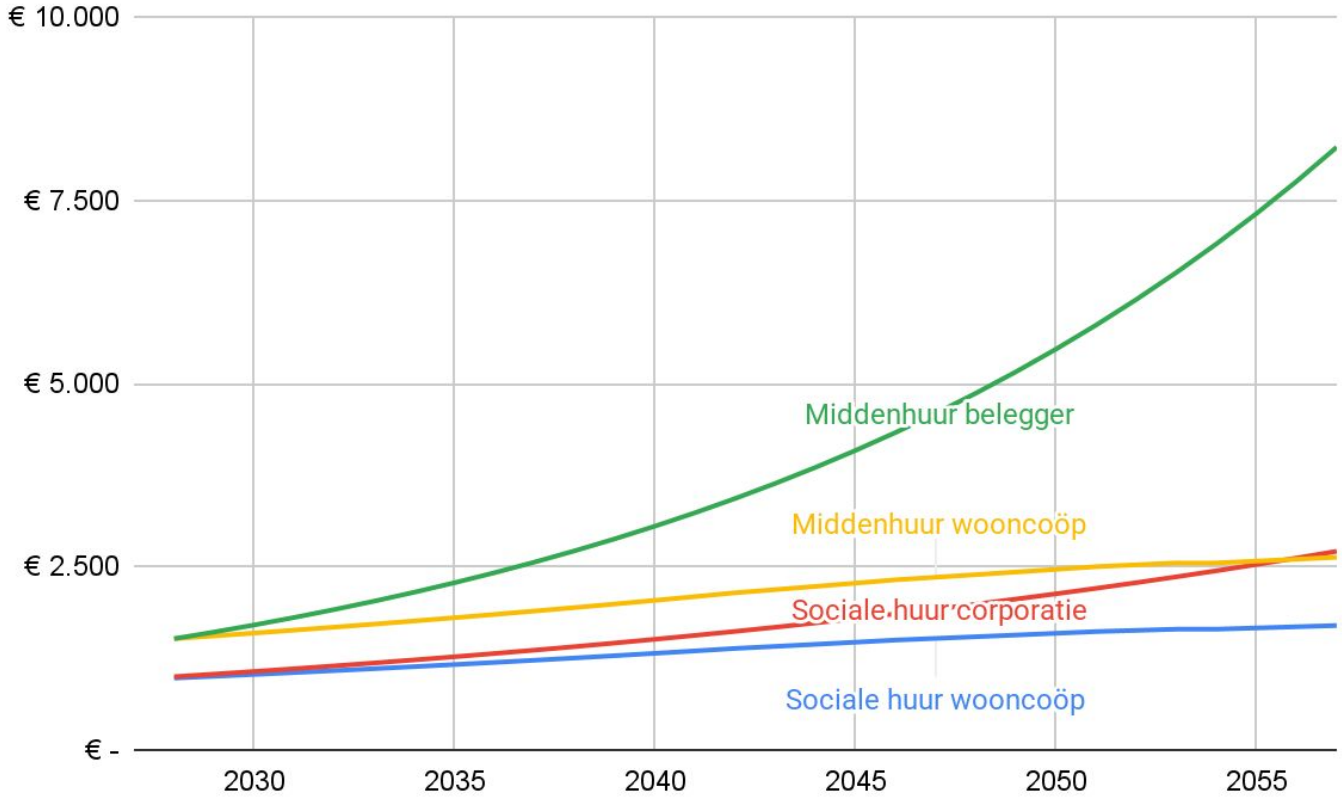
HAALBAARHEIDSANALYSE

	Wooncoöperatie	Broedplaats	Buurtrestaurant	Totaal
Investering	€ 5.232.400	€ 6.488.800	€ 3.858.200	€ 15.579.400
Zakelijke lening	€ 2.734.000	€ 4.655.800	€ 2.600.000	€ 9.989.800
Impactleningen	€ 2.000.000	€ 800.000	€ 700.000	€ 3.500.000
Crowdlending: obligaties	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 750.000
Subsidies en donaties	€ 250.000	€ 584.100	€ 100.000	€ 934.100
Inleg	€ 26.000	€ 230.000	€ 230.000	€ 486.000
Opbrengsten (omzet)	€ 289.900	€ 364.400	€ 1.076.900	€ 1.731.200
Exploitatielasten	€ 59.600	€ 61.400	€ 837.800	€ 958.800
Belasting	-	-	€ 36.300	€ 36.300
Rente en aflossing	€ 187.000	€ 269.900	€ 212.500	€ 669.400
Vrije kasstroom	€ 43.300	€ 33.100	-/- € 9.700	€ 66.700

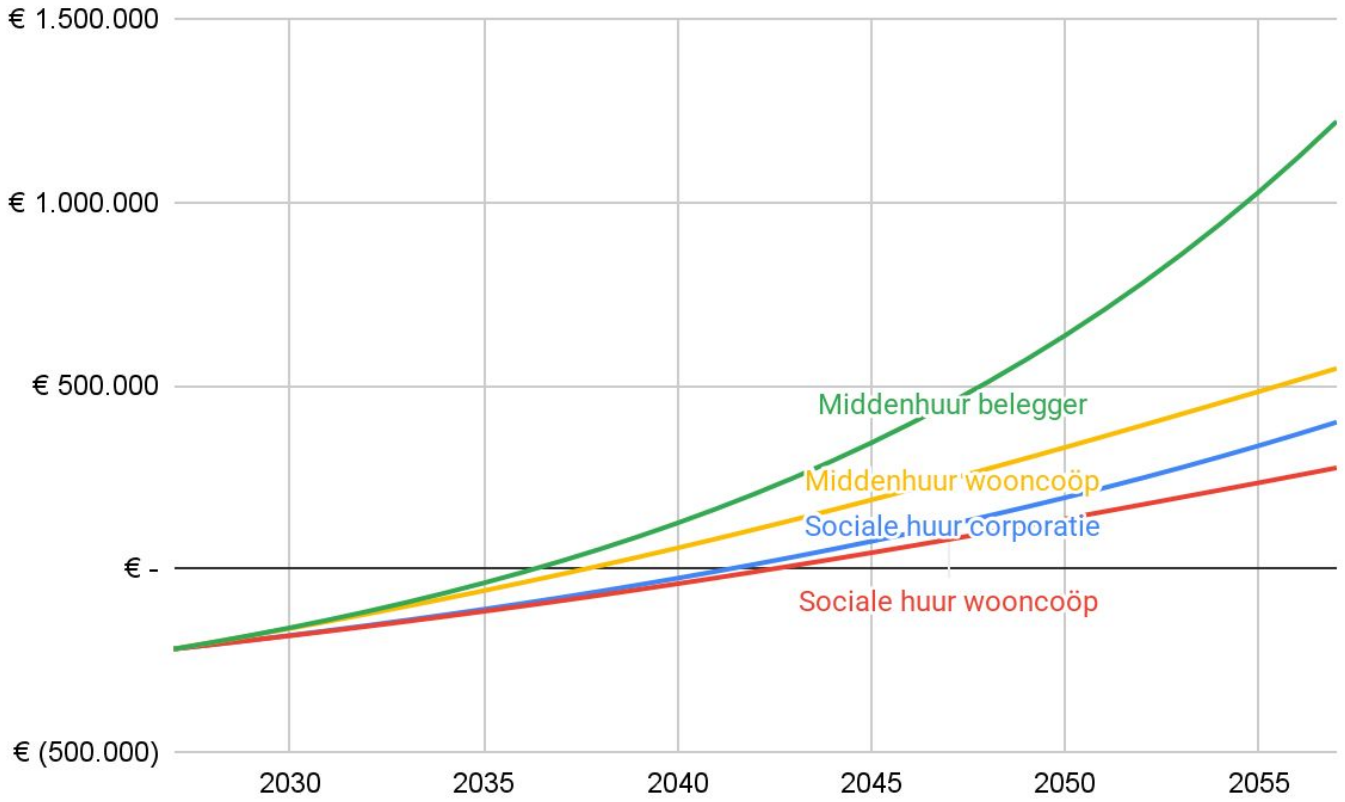
FINANCIERINGSBEGROTING



DUURZAAM BETAALBAAR



DUURZAAM BETAALBAAR



WETTEN EN PRAKTISCHE BEZWAREN

- Beleidskader Gemeente: *Beleidsregels selectieprocessen bij gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling Amsterdam 2023*
- Regel is meervoudige selectie (tender), **uitgezonderd:**

1. Een zeer uniek, gecompliceerd en/of innovatief pilotproject met meerwaarde voor de stad dat **geen andere partij** kan realiseren
2. **Verlenging** huur - en bruikleen of omzetting bruikleen
3. Voor specifieke doeleinden: gronduitgifte aan scholen, nutsbedrijven, andere overheden of (semi-) publieke organisaties die een **specifieke taak in het algemeen belang** vervullen

DIDAM EN SELECTIE

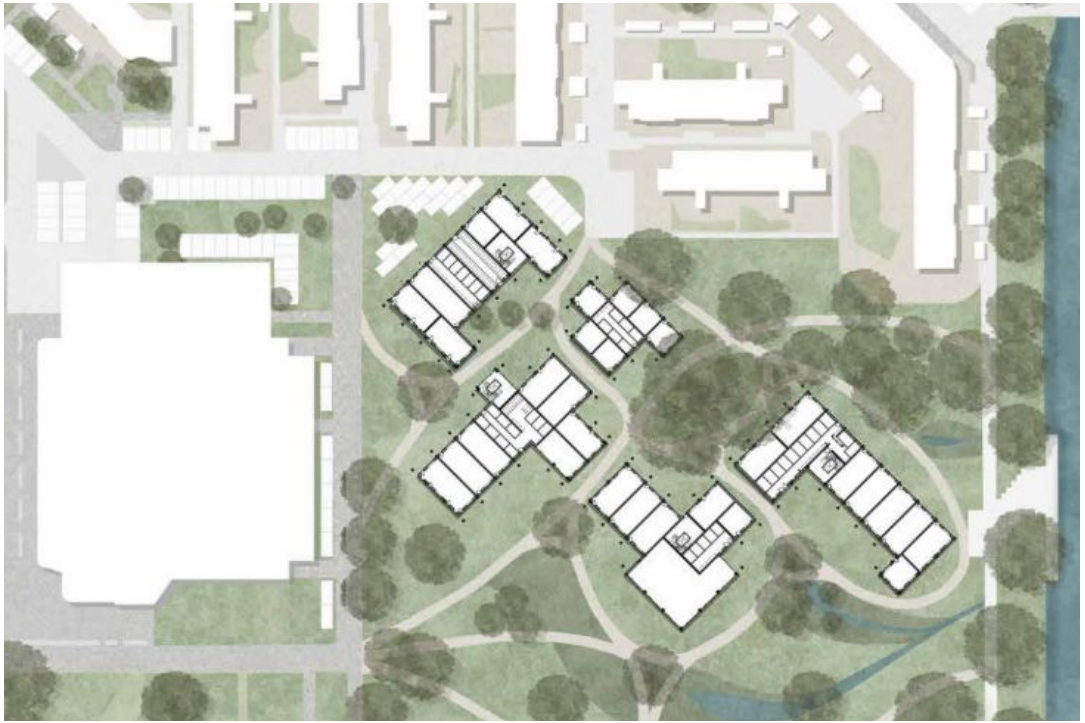
- Vaststellen selectiecriteria om het Ceuvelterrein te ontwikkelen
- Selectiecriteria moeten gebaseerd zijn op beleidsdoelstellingen
  - Herzien Investeringsbesluit
  - Omgevingsvisie
  - Coalitie-akkoord
- Als Vereniging de Ceuvel op basis van deze selectiecriteria de **enige gegadigde** is, kan er gebruik worden gemaakt van de uitzondering voor meervoudige selectie om vereniging de Ceuvel de percelen te gunnen

HET KAN WEL!

- Nieuw en Meer

HET KAN WEL!

- De Binnenhaven



HET KAN WEL!

- Coöperatie Woldwijk