



Onderbouwing cijfers Havenstad IJpoort

september. 2019

Na mijn jaren lange studie over alternatieve bouwplannen op het vervuilende fabrieksterrein van Hoogovens, Corus en nu Tata Steel, bleek in december 2017 dat de plannen voor ontwikkelstrategie van Havenstad Amsterdam werden goedgekeurd door de gemeenteraad Amsterdam en daardoor publiekelijk beschikbaar werden. Dit miljoenen euro's kostende document dat in vele opzichten vergelijkbaar is met Havenstad IJpoort beschikt over een ongekende hoeveelheid cijfermateriaal waarbij in ons plan dankbaar gebruik van is gemaakt.

Havenstad Amsterdam omvat een oppervlakte excl. water van 650 Ha
Havenstad IJpoort omvat een oppervlakte incl. Water van 800 Ha

Wij hebben derhalve de meeste basiscijfers simpelweg vermenigvuldigd met factor 1.23

Hierdoor ontstaan de navolgende kerngegevens;

| <i>Omschrijving</i> | <i>Havenstad Amsterdam</i> | <i>Havenstad IJpoort</i> |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Gebiedsoppervlak | 650 Ha | 800 Ha |
| Mensen wonen en werken | 170.000 | 200.000 |
| Woningen | 45-70.000 | 55-86.000 |
| Arbeidsplaatsen | 50.000 | 61.500 |
| Basisscholen | 46 | 56 |
| Voortgezet onderwijscholen | 10 | 12 |
| Gemiddelde oppervlak woning | 80m ² | 80m ² |
| Bezetting per woning | 1,75 pers. | 1,75 pers. |
| Gemiddelde oppervlak werkplek | 30m ² | 30m ² |
| Gehinderde omwonenden | nihil | 196.000 pers. |

Bij de uitwerking van bovenstaande gegevens zijn rekensommen gemaakt met als resultaat.

Realisatiekosten van het gehele project is begroot op € 18,11 miljard*

Bij verkoop van 50% van de opstallen met de huidige lage financieringslasten is de winst uit dit project is van zeer grote omvang.

Dit saldo zal worden aangewend voor prijsverlaging t.b.v. sociale woningbouw .

In het plan wordt verder uitgegaan van de situatie zoals nu wettelijk vastgelegd dat de overheid de kosten betaald voor openbaarvervoer, scholen en sportaccommodaties.



* Het budget is inclusief het werkgelegenheidsplan voor de 8000 arbeidsplaatsen die momenteel van toepassing zijn. Ook voor de toeleveringsbedrijven volgt een plan.

**De omvangrijke vervuilde plekken die in het rapport staan aangegeven ca. 20% van het gehele terrein, worden afgegraven en vervangen door waterpartijen terwijl de vervuilde grond verwerkt wordt in de gevelstenen die in de gebouwen verwerkt gaan worden. De kosten van deze sanering zijn verwerkt in de aankoopprijs.

***De kosten van de infrastructuur zijn nauwkeurig gecalculeerd aan de hand van de bijgaande tekeningen.

****De 90.000 bestaande woningen in Velsen, Beverwijk, Heemskerk, Castricum en Uitgeest en de aanwezige bedrijfspanden daar zullen na het beëindigen van staalactiviteiten van Tata ook een aanzienlijke waardevermindering kunnen opwachten. Voorlopige raming discutabel enkele miljarden euro's.

----- 0 -----