From: "5.1.2,e "
Sent: Fri, 21 Oct 2022 10:04:42 +0100
To: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Subject: RE: bzk herplaatsingsgarantie - aangepast, graag op schieten

In andere kleur nog enkele aanvullingen.
Lijkt me handig om casus strandeiland verder uit te werken met wellicht een verhelderend kaartje, input IB over benodigde ingrepen en investeringen en PvE RVB voor de uitgangspunten van de flexwoningen. Rekenen en tekenen, zodat het iets minder gissen blijft.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 9:22
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bzk herplaatsingsgarantie - aangepast, graag op schieten

Hoi 5.1.2,e
Top, dank
5.1.2,e kun jij nu eerst, dan pak ik het erna weer op, liefst ook in de onderstaande tekst, dat scheelt mij werk in het omzetten naar een notitie
Groeten 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 9:18
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bzk herplaatsingsgarantie - aangepast, graag op schieten

---

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 19 oktober 2022 15:22
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: bzk herplaatsingsgarantie - aangepast, graag op schieten

Hoi 5.1.2,e
Ben er nog mee verder gegaan, graag hierop schieten, alle input is welkom
Groeten 5.1.2,e

2 sporen:

- Bezwaar maken tegen regeling
- Onderzoeken mogelijkheden.

Bezwaren:

- Herplaatsingsgarantie, financiele bijdrage
  - Eigen bijdrage gemeente op vastgoedexploitatie werd niet eerder genoemd in overeenkomst 30-9-23, 5.2.1
  - 5.1.5
  - 5.1.5

- Geen rekening gehouden met btw en hoge inflatie, hoge bouwkosten , in hoeverre is 5.1.2.b derhalve toereikend? 5.1.5
- Nieuwe eis van levering grond om-niet, bezwaren:
  - 5.1.5
  -
  -
  -
  -

- Bijdrage 5.1.2.b incl btw
  - slechts voor 1000 woningen, maar vraag BZK is 2500-3000 woningen. Bij 1500-2000 woningen en 5.1.2.b (?) ex btw kosten voor brm en wrm + ... -> nog eens 5.1.2.b 5.1.2.b zie opmerking boven. Waar is die 5.1.2.b nu specifiek voor?
  - 5.1.5
  - Niet duidelijk dat dit bedrag uitsluitend voor brm/wrm is, 5.1.5
  - Geen ruimte voor proceskosten.

-

Anderzijds, onderzoek naar mogelijkheden hoe dan wel

beschouwen als permanente, evt verplaatsbare snel gebouwde (modulaire) sociale huurwoningen, daarmee invulling regulier woningbouwprogramma gedurende jaar ; mogelijk want uitgangspunt bzk is dat de woningen zullen voldoen aan bouwbesluit permanente woningen. (zie mijn opm. op het PvE, er zijn 2 type: voor 25 jaar en 50 jaar)
uitwerking:

- Appelweg: ntb met 5.1.2.e en 5.1.2.e
- Riekerpark: ntb idem
- IJburg- Makerseiland: nu locatie voor ca. 380 woningen op toekomstig bedrijfstermijn-> 1 keer verplaatsen na 10 jaar is daarom onvermijdelijk, 5.1.5
  - Voordelen bij exploitatietermijn 30-50 jaar:
    - Geen exploitatietekort meer voor corporaties
    - En dus ook geen risico meer voor de gemeente.
    - Minder kapitaalvernietiging
    - Meer draagvlak voor snelle realisatie voorzieningen/ov
    - Woningen kunnen 2e keer verspreid over andere delen 5.1.5 worden herplaatst, geen ongewenste concentraties.
    - Snelle realisatie-> snelle bewoning mogelijk
- Voorzieningen al in de nabijheid?

  - Nadelen

    Wijziging op de vastgestelde ontwikkelingsstrategie (afstemmen met 5.1.2.e). 5.1.5 5.1.5

    Minder GO's in het plan Strandeiland omdat de flex-woningen zeer klein zijn. De woningen doen anderzijds wel mee in de bestemmingsplanaantallen

    Architectonische en bouwkundige kwaliteit van de flex-woningen is essentieel, dit heeft effect op de afzet van de omliggende woningen.

    - 5.1.5

      ca. 5.1.2.b ex btw (ca. 5.1.2.b euro*37,5 m2 gbo gedurende 52 jaar) (5.1.2.e / 5.1.2.e kunnen jullie checken specifiek voor IJburg). Deze kan ik even niet volgen. Wat wil je hiermee aangeven?

      5.1.5

5.1.5

- Geen erfpachtopbrengsten op de 2e locatie, gezien de eis van het rijk om grond om-niet te leveren, terwijl er geen subsidie door het rijk wordt verstrekt voor het 2e keer bouw-en woonrijpmaken. Gaat om ca. 5.1.2b per woning derving. Wellicht is dit op te lossen door met het rijk een afspraak te maken dat na 10 jaar wel huur of erfpacht in rekening mag worden gebracht bij de corporaties. Die hebben door de lange exploitatietermijn hier ook voldoende middelen voor. Dan worden de tweede keer de brm-wrm maakkosten wel gedekt. Of deels gedekt, afhankelijk van de benodigde werkzaamheden voor geschikt maken herplaatsingslocatie.

- IJburg , 2e locatie; 5.1.5
  5.1.5
  5.1.5

- Gaasperdammerstrook: goede kansen (omdat? motiveren) om woningen direct al op de definitieve locatie te plaatsen voor periode van 30-50 jaar, dan vergelijkbaar met IJburg, 2e locatie. Weet dat (met kanttekening dat er nog geen investeringsbesluit is en dus nog geen GO voor gebiedsontwikkeling, toch?)
- 5.1.5 : vergelijkbaar met IJburg 2e locatie, echter aanzienlijk realisatierisico (=wel/niet doorgaan)
- 5.1.5 idem,l groot realisatierisico

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 19:22
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: bzk herplaatsingsgarantie

Hi 5.1.2,e

Ter aanvulling op vraag 4.
Als een flexwoning een min of definitieve plek krijgt op een locatie heeft dat wel een effect op.

- de Grex, omdat er is uitgegaan van de grondwaarde bij een sociale huurwoning cf het grondprijsbeleid.
- De gronduitgifte, er volgt een erfpachtaanbieding ipv een grondhuurcontract. Hier wordt neem ik aan de gangbare grondwaarde opgenomen.
- De oorspronkelijke flexwoning doet definitief mee in de woningaantallen van het bestemmingsplan (en de grex)
- De woning moet dan voldoen aan het bouwbesluit.

Kortom het betekent nogal wat als je de status van de flexwoning wijzigt.

Gr 5.1.2,e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: Tuesday, October 18, 2022 6:14:36 PM

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bzk herplaatsingsgarantie

Hoi 5.1.2.e ik kan verder, dus voor mij niet perse nog nodig,
Heb nog wel andere vraag, kunnen we morgen even bellen?
Gr 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 11:47
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bzk herplaatsingsgarantie

Zit vandaag vrijwel hele dag in teams dus ik reageer morgen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 10:48
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bzk herplaatsingsgarantie

Hoi 5.1.2.e

Dank,

- 5.1.5
- **Grondhuur naar 'o'! is idd een nieuwe voorwaarde, nu pas bijgekomen,** 5.2.1 . Dus derven we 5.1.2.b per woning over 10 jaar aan opbrengst, 5.2.1
- In geval van 50% herplaatsing , 50% niet is het risico voor de gemeente 5.1.2.b * 5.1.2.b = 5.1.2.b 5.2.1 5.2.1
- Idd wordt nergens rekening gehouden met verwervingskosten en gederfde erfpacht- of grondverhuuropbrengsten voor de gemeente
- De 5.1.2.b bzk bemiddeling komt overigens voor zover ik weet voor rekening van de investeerder, de corporatie in de redenering van bzk.
- Nb:
  - Het woordje btw door BZK toevoegen in de berekening zou ook wel handig zijn , dit is vragen om ongelukken. Waarschijnlijk is alles incl btw. En idd een omschrijving van een woning van 5.1.2.b
  - Niets over inflatie , die 5.1.2.b moet volgend jaar opgehoogd worden met 10%

5.1.5

Vrgr 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 9:49
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: bzk herplaatsingsgarantie

Hi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij in rood mijn input op jouw vragen.

Gr., 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 17 oktober 2022 13:45
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: bzk herplaatsingsgarantie
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1.2.e 5.1.2.e

Zouden jullie (uiteraard weer met spoed) mee kunnen helpen om **het gemeentelijke risico bij de herplaatsingsgarantie qua omvang in te schatten? (vraag 1)**
Hierbij het rekenwerk van het rijk. Het rijk blijft uitgaan van 5.1.5% van het herplaatsingsrisico voor de gemeente.
De gemeentelijke schattingen over de risico's voor de gemeenten (utrecht, zaanstad, nijmegen etc) lopen zeer sterk uiteen hierover..
Wat natuurlijk erg bepalend is OF er een alternatieve locatie gevonden wordt binnen of buiten de gemeente, ergens anders in NL. want als dat zo is, is er geen eigen risico.
BZK gaf aan de eerste keer verhuiskosten meegenomen zijn in het investeringsraming van de flexwoningen.



Ik kan mij overigens niet voorstellen dat de corporaties zich kunnen vinden in het voorstel van het rijk.
Ik ga er vanuit dat woningbouwcorporaties de investering doen van 5.1.2.b Als er geen vervangende locatie beschikbaar is dan krijgt de corporatie na 10 jaar max 5.1.2.b retour en BZK 5.1.2.b 5.2.1

Ik heb nog geen beeld hoe groot de flexwoning is bij een investering van 5.1.2.b ? 36m2 en in 4 lagen? Dit is belangrijk voor vraag 2.

Vraag 2: Verder zouden we er nog over na kunnen denken welk deel van het risico we zelf kunnen dekken met de 5.1.2.b incl. btw subsidie van het rijk, ofwel € 5.1.2.b
ex

5.1.2.e kwam obv grove aannames op het volgende:

Totale kosten geschikt maken locaties: € 5.1.2.b
Totale opbrengst grondhuur locaties: € 5.1.2.b Is dus een risico
Restant kosten / tekort: € 5.1.2.b

Gemiddelde kosten per woning: € 5.1.2.b

Gemiddelde opbrengst grondhuur per woning: € 5.1.2.b
Restant kosten / tekort per woning: € 5.1.2.b

5.1.5 [redacted]

Vraag 3: mogelijkheden tot vermijden brm-wrm kosten bij projecten door flexwoningenproject.

5.1.5 [redacted]

Vraag 4: mogelijkheden voor herhuisvesting binnen projecten in Adam en/of verlenging exploitatietermijn.
Ik kan me ook voorstellen gezien de redelijk lange levensduur van de flexwoningen 5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

Dan ziet het plaatje er aanzienlijk gunstiger uit en hoeft geen aanspraak te worden gedaan op de herplaatsingsgarantie. Hoe denken jullie hierover?
Begrijp de gedachte, 5.1.2.b is een enorm bedrag.
Kwaliteit en herplaatsbaarheid zijn belangrijke invalshoeken.
En voor welke doelgroep?

5.1.2.e ter info, ik heb ook even het tekstvoorstel van BZK met opmerkingen van 5.1.2.e toegevoegd.

Vrgr 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @svn.nl>
Verzonden: maandag 17 oktober 2022 13:10
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e >; 5.1.2.e @vng.nl; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e >; 5.1.2.e @nijmegen.nl; 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @svn.nl>; 5.1.2.e @vng.nl; 5.1.2.e @amersfoort.nl; 5.1.2.e @lelystad.nl; '5.1.2.e @zwolle.nl' <5.1.2.e @zwolle.nl>
Onderwerp: presentatie

Op verzoek van 5.1.2.e hierbij berekeningen zoals vorige week in expertsessie getoond, incl. dia mitigerende maatregelen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)
Computerweg 11-13, 3821 AA Amersfoort

Postbus 40, 3800 AA Amersfoort
Tel: 5.1,2,e
E-mail: 5.1,2,e @svn.nl
Website: www.svn.nl
KvK 41.04.26.10

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088-2539400) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone 088-2539400). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden. This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.