Nummer VN2024-005007
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 16 april 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kennisnemen van de regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen 2024-2029 voor sociale huur flexwoningen van Amsterdamse woningbouwcorporaties en instemmen met een aanvraag voor deze regeling van corporatie Ymere voor het project Appelweg.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van het beschikbaar stellen van de Tegemoetkoming Herplaatsingsgarantie Flexwoningen 2024-2029 voor uitsluitend sociale huur flexwoningen die corporaties van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC) realiseren en beheren. Dit in het kader van de ambitie uit het Amsterdamse coalitieakkoord voor het realiseren van 2.500-3.000 flexwoningen.
2. In te stemmen met de aanvraag voor de Tegemoetkoming Herplaatsingsgarantie Flexwoningen 2024-2029 van corporatie Ymere voor de locatie Appelweg
3. De burgemeester te verzoeken om de wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling te machtigen om de beschikking (bijlage 1) namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam te ondertekenen.

Kernboodschap

Het college stemt in met de aanvraag van Ymere voor 63 flexwoningen op de Appelweg voor de regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen 2024-2029, die het Rijk op 7 december 2023 heeft ingesteld. Deze regeling geldt als na 15 jaar de flexwoningen niet elders in de stad, regio of in Nederland kunnen worden herplaatst. Bij deze regeling keert het Rijk 60% uit van deze subsidie, de gemeente 25% en de corporatie heeft een eigen risico van 15%. De corporaties van de andere flexprojecten in aanbouw dienen op een later moment een aanvraag in voor deze regeling.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeente Amsterdam en het Rijk zijn in het kader van het traject "Versnellen Tijdelijke Huisvesting" op 30 augustus 2022 overeengekomen dat zij zich beide inzetten voor de bouw van 2.500-3.000 flexwoningen in Amsterdam.

Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het investeringsbesluit Appelweg, een van de vier flexlocaties uit de eerste tranche flexprojecten.

Op 22 maart 2023 is de raadscommissie WV geïnformeerd over het aangaan van een Realisatieovereenkomst flexwoningen MRA en over de inventarisatie van mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw.

Op 20 september 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het investeringsbesluit Riekerpark, een van de vier flexlocaties uit de eerste tranche flexprojecten.

Op 10 oktober 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het versturen van een Raadsinformatiebrief over de stand van zaken flexwoningen en middellange termijn opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. De raadscommissies RO (31 oktober 2023) en SED (2 november 2023) hebben de raadsinformatiebrief ter kennisneming ontvangen.

Op 6 december 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het investeringsbesluit Gaasperdammerzone (Brasa Village), een van de vier flexlocaties uit de eerste tranche flexprojecten.

Op 28 februari 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de financieringsvoorstellen voor het mogelijk maken van de bouw van flexwoningen op de locaties Makerskade en Riekerpark (voorfinanciering voor de aankoop van 216 Rijksvastgoedbedrijf (RVB) flexwoningen).

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid onder a Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Onderbouwing besluit

Ad 1) Kennis te nemen van het beschikbaar stellen van de Tegemoetkoming Herplaatsingsgarantie Flexwoningen 2024-2029 voor uitsluitend sociale huur flexwoningen die corporaties van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC) realiseren en beheren. Dit in het kader van de ambitie uit het Amsterdamse coalitieakkoord voor het realiseren van 2.500-3.000 flexwoningen.

Amsterdam heeft in het coalitieakkoord de ambitie benoemd om 2.500-3.000 flexwoningen te realiseren. Dit is tevens op 30 augustus 2022 in de bestuursovereenkomst met het Rijk benoemd.

Het Rijk heeft voor de eerste tranche van 1.000 woningen een Stimuleringsregeling voor flexwoningen (STIR-subsidie) verstrekt (€ 12.000 incl. btw per woning)

Momenteel zijn er 1156 flexwoningen, in planvorming, die allemaal eind 2024 moeten worden opgeleverd. Daarvan zijn 940 flexwoningen in planvorming waarbij de investering en exploitatie van de woningen plaatsvindt door corporaties. De locaties behorend tot de eerste tranche betreffen de Appelweg (Amsterdam Noord), Brasa Village (Gaasperdammerzone, Amsterdam Zuidoost) en Makerskade (Strandeiland, IJburg).

Doordat de corporaties aangeven dat de businesscase van flexwoningen voor een periode van 10-15 jaar, niet sluitend is voor de flexwoningen is de RTHF van belang voor de corporaties om financieel akkoord te krijgen bij hun raad van bestuur.

Het Rijk heeft op 7 december 2023 de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing flexwoningen 2024-2029 (hierna: RTHF) in het leven geroepen.

Onderscheid wordt gemaakt tussen een fysieke en een financiële garantie. De RTHF is een subsidie in de vorm van een garantie. Het garantieplafond van het Rijk bedraagt € 783 miljoen. Per 10.000 inwoners binnen een gemeente, kan voor maximaal 100 flexwoningen aan subsidie worden verleend. Dit zou neerkomen op subsidie voor ongeveer 9.118 woningen. De beschikbare subsidie vanuit het Rijk is ruimer dan de flexwoning ambitie waar momenteel vanuit de gemeente wordt ingezet. Echter het Rijk geeft aan dat het beschikbare bedrag maximaal is, dus wie het eerst komt wie het eerst maalt.

In deze regeling is een ladder van herplaatsing van flexwoningen van toepassing. Indien herplaatsing van de flexwoningen niet mogelijk blijkt in Amsterdam, regio (MRA) of elders in Nederland, komt de investeerder in aanmerking voor de RTHF-subsidie.

Het Rijk keert 60% uit van deze subsidie, de gemeente 25% en de investeerder heeft een eigen risico van 15%. Het Rijk keert alleen 60% uit als de desbetreffende gemeente zelf ook garant staat voor 25% van het verschil tussen de gerealiseerde transactieprijs na verloop van de exploitatietermijn en de fictieve boekwaarde van de flexwoningen.

Voor de fictieve boekwaarde wordt uitgegaan van een lineaire afschrijving naar 0 over 30 jaar. De RTHF is woning gebonden en dus overdraagbaar bij verkoop, zolang de flexwoningen binnen de gemeente worden herplaatst. Indien de verkochte flexwoningen nadien in een andere gemeente worden herplaatst, is de investeerder of koper verantwoordelijk voor de uitkering van de 25% door die betreffende gemeente. Dit geldt dus na de transactie, als de gemeente reeds heeft ingestaan voor de financiële garantie.

Het Rijk stelt tevens als voorwaarde aan de subsidie, dat zede enkel geldt voor de huurwoningen die minimaal 10 jaar als sociale huurwoning wordt geëxploiteerd of in gebruik wordt gegeven voor het huisvesten of doen huisvesten van de doelgroep.

Momenteel wordt de gemeente benaderd doorpartijen die gebruik willen maken van de RTHF. Het gaat hier enerzijds om de corporaties die de woningen voor de eerste tranche flexwoningen moeten realiseren:

- Voor de Appelweg is door de corporatie de RTHF onlangs aangevraagd bij het Rijk en de gemeente.
- De corporaties van de Gaasperdammerzone (Brasa Village) zijn voornemens een aanvraag in te dienen. Via de afsprakenbrief is medewerking vanuit de gemeente al toegezegd.
- De corporaties van de Makerskade zijn ook voornemens een aanvraag in te dienen zodra zij verder zijn met de planontwikkeling.

Anderzijds komen er af en toe vragen binnen van commerciële/private investeerders, die ook bezig zijn met tijdelijke woningbouw. Het gaat om projecten die geen deel uitmaken van de flexwoningen opgenomen in de vertrouwelijke bestuursovereenkomst tussen Rijk en gemeente van 30 augustus 2022 vanuit het traject Uitvoering Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH), waarbij de ambitie is om 2.500-3.000 flexwoningen in de komende jaren te realiseren (hierna: 'de bestuursovereenkomst') . Bij een aantal

verzoeken gaat het soms ook niet om sociale huurwoningen en is er geen huisvesting van statushouders in de complexen.

Helderheid hoe Amsterdam de RTHF toepast is belangrijk om mee te geven aan ontwikkelende partijen van flexwoningen. Dit vanwege rechtsgelijkheid en het financiële risico dat de gemeente hiermee loopt.

De gemeente stelt de volgende voorwaarden voor het medewerking verlenen aan de aanvraag voor de financiële herplaatsingsgarantie.

- De aanvraag betreft uitsluitend sociale huurwoningen waarvan een AFWC corporatie eigenaar en beheerder wordt. De gemeente verleent geen medewerking aan toekomstige aanvragen voor de RTHF van private / commerciële investeerders voor tijdelijke -/ flexprojecten, tenzij de woningen in eigendom komen en beheerd worden door een AFWC corporatie. Reden is dat de toekenning van de financiële subsidie de "laatste trede" is in de "ladder" van herplaatsing. Indien fysieke herplaatsing van de woningen in Amsterdam, regio (MRA) of elders in Nederland niet mogelijk blijkt, komt de investeerder in aanmerking voor de RTHF-subsidie. Omdat bij private partijen 1:1 afspraken over fysieke herplaatsing niet mogelijk zijn (vanwege het Didam-arrest van 26 november 2021) zou dit betekenen dat de gemeente automatisch over zou moeten gaan tot financiële compensatie. Dat stuit op staatssteunproblemen.
- Het betreft een project behorend tot de afspraken vastgelegd in de bestuursovereenkomst tussen Rijk en gemeente d.d. 30 augustus 2022. Waarbij het nu nog gaat om drie locaties bestaande uit ca. 940 flexwoningen die gekocht en geëxploiteerd gaan worden door een AFWC-corporatie, maar kan oplopen tot 2.500 – 3.000 woningen op basis van de ambities opgenomen in genoemde bestuursovereenkomst van 30 augustus 2022.
- Ook het Rijk zegt haar deel van de bijdrage toe (voor de met de regeling gemoeide bedragen moet het garantieplafond van het Rijk nog toereikend zijn).
- Het college stemt in met de aanvraag.

Verder van belang:

- Om de omvang van het financiële risico bij medewerking aan de RTHF voor de gemeente te beperken is het verder noodzakelijk dat vanaf minimaal 24 maanden voor het einde van de exploitatieperiode van het betreffende flexproject, de gemeente steeds zelf actief op zoek gaat naar alternatieve locaties binnen de gemeentegrenzen (inspanningsverplichting), en mocht dat niet lukken, andere bij de herplaatsingsladder betrokken partijen te benaderen voor afspraken over een alternatieve locatie
- De regie met betrekking tot alle werkzaamheden rondom de RTHF ligt bij het Ontwikkel & Bouwteam van de directie Grond & Ontwikkeling.

Ad 2) In te stemmen met de aanvraag voor de Tegemoetkoming Herplaatsingsgarantie Flexwoningen 2024-2029 van corporatie Ymere voor de locatie Appelweg.

Ymere is momenteel de eerste corporatie die een aanvraag heeft ingediend voor de RHTF regeling voor de 63 flexwoningen bij de locatie Appelweg. Voor de locaties Gaasperdammerzone en Makerskade hebben de betrokken corporaties ook aangegeven gebruik te willen maken van de RTHF, maar op een later tijdstip. Te zijner tijd zal er voor die corporaties een aanvraag worden voorgelegd aan het college van B&W.

Bij de aanvraag van de RTHF door de corporaties dient een gemeentelijke garantiebeschikking worden verleend door het College van B&W. In deze garantiebeschikking wordt naast het gemeentelijk besluit dat de betreffende ontwikkelende partij te zijner tijd gebruik zou kunnen maken van de RTHF-subsidie ook aanvullende voorwaarden gesteld door het Rijk ten behoeve de realisatie. Een van de voorwaarden is dat de realisatie binnen 18 maanden dient te zijn opgeleverd. Ten aanzien van de opleverdatum zijn er bij betreffende projecten, vanwege de STIR-subsidie, afspraken gemaakt dat de projecten uiterlijk eind 2024 in gebruik moeten zijn genomen. Verwachting is dat alle woningen op de locatie Appelweg eind dit jaar in gebruik worden genomen.

Ad 3) De burgemeester te verzoeken om de wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling te machtigen om de beschikking (bijlage 1) namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam te ondertekenen.

Machtiging is noodzakelijk om de brief met de beschikking aan Ymere te kunnen ondertekenen.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Voor de 25% garantstelling vanuit de gemeente voor de flexwoning bouwopgave, is tot op heden geen voorziening getroffen. Inzet is om hier geen voorziening voor te treffen, omdat het mogelijke risico zich pas over 15(+) jaar voordoet. Het zal wel worden meegenomen in de risico inventarisatie die plaats vindt voor de betreffende gebiedsontwikkeling (Fully in Control, 'FIC'). Hiernaast eist BZK wel een besluit van het college om indien nodig 25% uit te keren van het vastgestelde subsidiebedrag, uiteraard mits aan alle voorwaarden voor subsidievaststelling is voldaan. De gemeente verplicht zich dan tevens om zich in te zetten voor een vervolglocatie van de flexwoning.

Zonder dit besluit van de gemeente kan een investeerder geen aanvraag voor de subsidieverlening indienen bij het Rijk.

BZK heeft voor de met de regeling gemoeide bedragen diverse studies gedaan en heeft momenteel ook nog geen eenduidige manier van berekenen. Om een indicatie te geven van de bedragen waar het mogelijk om kan gaan: BZK heeft hiervoor rekentabellen gestuurd. Hierbij een rekenvoorbeeld: In het meest ongunstige geval, er van uitgaande dat

1) er geen alternatieve locatie te vinden is voor de woningen, ook niet elders in Nederland, en er dan 2) ook helemaal geen belangstelling voor de woningen zal zijn, bedraagt de markt-/restwaarde dan € 0,- voor de woningen en de boekwaarde na 15 jaar van ca. € 70.000,- per woning; het verschil tussen marktwaarde en boekwaarde bedraagt dan na 15 jaar ca. € 17.500,- per woning voor rekening van de gemeente.

De kans dat fysieke herplaatsing niet mogelijk is wordt door het Rijk momenteel ingeschat op 25%. Daarvan uitgaande worden de kosten van de RTHF die voor rekening komen van de gemeente geraamd op ca. € 4.500,- per woning. Uitgaande van bovenstaande zou dit voor de 940 flexwoningen uit de eerste tranche gaan om ca. € 4,3 mln.

Rekening houdend met de maximale ambitie zoals opgenomen in de bestuursovereenkomst, te weten de realisatie van 2.500 – 3.000 flexwoningen, gaat het om een maximaal gemeentelijk bijdrage van ca. € 13,5 mln.

Nb: met deze mogelijke kosten is door de gemeente geen rekening gehouden in de diverse grondexploitaties van locaties voor flex-woningbouw.

Over het omgaan met de financiële gevolgen voor de gemeente in het geval er aanspraak wordt gemaakt op de RTHF, is het voorstel dat er niet nu al een voorziening wordt getroffen voor een mogelijk risico over 15+ jaar. In plaats daarvan wordt het risico opgenomen in de risico-inventarisatie via FIC net zoals er voor de risico's van de grondexploitaties wordt gedaan. Er wordt aan dit risico een bedrag toegekend, met een kans van optreden.

Vervolgens wordt dit meegenomen in de berekening voor het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds. Dit risico zal jaarlijks geactualiseerd worden, gelijktijdig met de gebiedsontwikkeling risico's, zodat het in de MPG-cyclus kan worden meegenomen.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-020808	Advies (pdf)
AD2024-022628	B - 02 Getekende brief VN2024-005007.pdf (pdf)
AD2024-022629	B - 02 Getekende volmacht VN2024-005007.pdf (pdf)
AD2024-020825	Bijlage 1 - Ymere Collegebrief-20240416 (1).docx (msw12)
AD2024-020781	Bijlage 2_aanvraagformulier Ymere-Appelweg RTHF.pdf (pdf)
AD2024-020782	Bijlage 3 - Volmacht_bm_ondertekening_Ymere.docx (msw12)
AD2024-020677	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten