From: "5.1.2,e"
Sent: *Wed, 26 Oct 2022 16:13:21 +0100*
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e>; "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e>; "5.1.2,e" <5.1.2,e>
Subject: *RE: Flexwonen: omgaan met risico's, meedenkvragen*

Hoi 5.1.2,e

In zwart nog een reactie van mij. Is het misschien handig om dit onderwerp een keer te agenderen voor het FAT? Gezien jouw vragen over risico, btw, etc.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Planeconoom
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 15:15
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 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>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Flexwonen: omgaan met risico's, meedenkvragen

Dag 5.1.2,e
Ik heb enkele collega's snel kunnen bereiken. Mijn reactie in rood in jouw mail heb ik nu hieronder uitgebreid.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e
Grond en Ontwikkeling (G&O)
Ruimte en Economie

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e
5.1.2,e
Ik werk op ma, di, wo en do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: Amsterdam.nl/proclaimer

---

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 14:00
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 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>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Flexwonen: omgaan met risico's, meedenkvragen

Dag 5.1.2,e
Ik heb hieronder in jouw mail in het rood een reactie gegeven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e
Grond en Ontwikkeling (G&O)
Ruimte en Economie

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e
5.1.2,e
Ik werk op ma, di, wo en do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: Amsterdam.nl/proclaimer

---

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 13:06
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Flexwonen: omgaan met risico's, meedenkvragen

Hoi 5.1.2,e 5.1.2,e

Ik had 5.1.2,e al even gemeld dat 5.1.2,e heeft aangegeven dat meedelen in het vastgoedrisico wel acceptabel is, en hij snel door wil met de plannen en bouwen.5.1,5
Het aandeel van de gemeente in de risicoverdeling neemt dankzij onderhandelingen gelukkig terug , naar tussen de 15-20%

Daarnaast, goed nieuws, blijkt er helemaal geen sprake van een eis om grond om niet te leveren, dat is een misverstand geweest bij de VNG, we kunnen wel grondkosten in rekening brengen. Punt is dan natuurlijk nog wel dat obv de huidige huurprijzen we de investeringen nooit zullen kunnen terugverdienen in 10 jaar, uitgaande van de nu gebruikelijke huurtarieven (5.1.2,b per m2 per jaar per m2 go); daar is een periode van wel 50 jaar voor nodig, vergelijkbaar met de erfpachtperiode voor corporaties (52 jaar). Zou je de proceskosten en kosten van bouw-/woonrijp maken niet in 1 keer in rekening moeten brengen via de subsidie van € 5.1.2,b per woning ipv dat je dit gaat uitsmeren over 50 jaar? Daarmee mitigeer je dit risico voor het grootste deel. Of is dit huurtarief een aanvulling op de € 5.1.2,b per woning en daarmee voor ons een kans / opbrengstverhoging? Het huurtarief is dan inderdaad een aanvulling op de 5.1.2,b bijdrage van het rijk.5.1,5
5.1,5

5.1,5

Voor alle flexwoningen (2500-3000):

- Het risico dat we 15-20% van de investering in de flexwoningen op ons moeten nemen, indien nergens anders in NL een alternatieve locatie wordt gevonden. Dit risico zal zich op zijn vroegst voordoen vanaf 2033/34, hoe berekenen we dit risico en hoe kunnen we daarin het college adviseren? 1e reactie: 5.1,5

  In regel 6 staat: "*In geval dat met een college- en raadsbesluit een financieel actief – zoals* 5.1,5 *t zal er een financiële risicobeheersmaatregel worden getroffen indien noodzakelijk. Als beheersmaatregel wordt in die gevallen een risicobedrag ten laste van de betreffende programmabegroting gebracht en toegevoegd aan de Algemene Reserve. Tenzij een financieringsreserve is getroffen die ook het financieel risico voldoende afdekt. De hoogte van het risicobedrag volgt uit de risicoanalyses, deze worden gevoegd bij het besluit. Zoals ook in het Lening en garantiebeleid en het beleidskader verbonden partijen is vastgelegd. Deze worden minimaal tweemaal per jaar, bij begroting en jaarrekening, geactualiseerd en de financiële beheersmaatregel geëvalueerd.*". N.B.: Dit impliceert dus dat dit risico binnen een programma van wethouder Groot Wassink moet worden opgenomen. Dus we moeten nu een risicobedrag gaan bepalen voor iets dat eventueel kan plaatsvinden vanaf

2033/2034? Dit risico moet dan regulier tegen het licht worden gehouden zodat juiste voorziening wordt opgenomen. Dus het risicobedrag aanpassen als daar aanleiding voor is. Welke directie zou daar dan vervolgens voor verantwoordelijk zijn uitgaande dat het risico hoort bij wethouder groot wassink? Kan me voorstellen dat men dan toch moet kunnen rekenen op kennis vanuit G&O?

- De hoogte van het risicobedrag volgt uit de risicoanalyses, deze worden gevoegd bij het besluit. Zoals ook in het Lening en garantiebeleid en het beleidskader verbonden partijen is vastgelegd. Deze worden minimaal tweemaal per jaar, bij begroting en jaarrekening, geactualiseerd en de financiële beheersmaatregel geëvalueerd.

Voor de eerste 1000 woningen, waarvoor BZK stirsubsidie heeft toegezegd

- Het risico dat de 5.1.2.b per woning voor de eerste 1000 woningen niet voldoende is voor bouw-en woonrijpmaken en proceskosten:
  - Voor eerste 1000 woningen is 5.1.2.b per woning beschikbaar, mits we dit jaar aanvraag doen en eind 24 alle 1000 woningen gerealiseerd zijn; 5.1.5 [redacted] 5.1.5 [redacted] incl. btw. 1e reactie: is de eis écht dat alle 1000 woningen eind 2024 gerealiseerd moeten zijn? In de gemaakte / ondertekende afspraken van 19 augustus zie ik dat niet terug of lees ik ergens overheen? Voor Amsterdam zou dit wel een groot en risico zijn. Ik begrijp de haast en de behoefte aan druk maar dit vind ik wel onevenredig hoog, ook gezien de afhankelijkheid van andere partijen. Eens. Gemeente moet daarnaast flinke voorinvesteringen doen dus ik neem aan dat men wel zekerheid wilt hebben over de bijdrage van 5.1.2.b.
  - Nb: Alle kostenbedragen obv grove schattingen, er liggen immers nog geen plannen
- Het risico dat we samen met de corporaties de flexwoningen niet tijdig kunnen realiseren (eind 24)-> terugbetalen subsidie

Voor de overige 1500-2000 woningen waarvoor nu nog geen STIR subsidie is toegezegd:

- 5.1.5 [redacted]

5.1.5 [redacted]

- Vergeet ik nog andere grote risico's? Het risico van brand en kortere levensduur door bijvoorbeeld onvoldoende onderhoud of risico van extra onderhoud bijvoorbeeld intensief gebruik hoort bij de eigenaar te liggen en daarvoor moet gemeente worden gevrijwaard..

Gezien de aard van jouw vragen wellicht handig om dit onderwerp te bespreken in het FAT en wat gerichte vragen voor te leggen?

Als we hier beter een overleg over in kunnen plannen kan dat uiteraard ook
Vrgr 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @vng.nl>
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 9:34
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e >; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Flexwonen: grond om niet

Hoi 5.1.2.e

Op ambtelijk niveau waren de zorgen de afgelopen weken voor zover ik heb kunnen toetsen en observeren over de risicodeling unaniem. Jullie zullen net als wij ook hebben gemerkt dat op bestuurlijk niveau dit wat anders ligt.

Ik vind het lastig om de reactie van andere gemeenten op de 15% nu in te schatten. Dit zal nog nieuw zijn voor de meesten. Het punt van eigenaarschap dat je nu opwerpt, heb ik nog niet van andere gemeenten gehoord.

Het huiswerk dat ik en mijn VNG-collega's nav het overleg maandag hebben meegekregen is om alle technische vragen/zorgpunten die we hebben, zo precies en gedetailleerd mogelijk bij BZK neer te leggen. Dat wordt een waslijst. En biedt daarna (hopelijk) een referentiepunt richting het nog te plannen vervolgoverleg, waarin we een nieuwe annotatie en advies moeten neerleggen.

Dat geeft nu nog de ruimte om bij te sturen. Ik stel voor dat jullie vanuit het perspectief van Amsterdam jullie vragen en punten van zorg met me delen, dan voeg ik ze toe aan de lijst. Datzelfde vraag ik aan de andere gemeenten die tot nog toe actief zijn geweest. Ik verwacht deels een wisselend beeld en dat is ook wat ik graag teruggeef aan BZK: dat de regeling beter rekening moet houden met het diverse landschap op lokaal niveau. Nu dreigt het een regeling in een maat te zijn gegoten die voor niemand echt lekker zit.

Groet,

5.1.2,e

From: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Sent: Tuesday, 25 October 2022 21:12
To: 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e @vng.nl>
Subject: Re: Flexwonen: grond om niet

> You don't often get email from 5.1.2,e @amsterdam.nl. Learn why this is important

Hoi 5.1.2,e
Dank voor het sturen en fijn dat deze hobbel een miscommunicatie was. Goed idee om data er nu bij te zetten in dit rommelige proces, zoals jullie al opmerkte.

Ik heb nog een vraag aan je. De wil is er bij gemeente en zeker bij Amsterdam. Over de risicoverdeling ben ik benieuwd hoe andere gemeente er tegen aan kijken. Heb jij hier een beeld van? En dan specifiek dat gemeente straks 15% delen in het risico terwijl ze geen eigenaar zijn van het vastgoed. Vanuit finance Control ligt dit lastig. Zou hier in de regeling nog een draai aan gegeven worden om gemeente meer comform te bieden?
Benieuwd naar je inzichten.

Groet
5.1.2,e

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: Tuesday, October 25, 2022 4:30:20 PM
Aan: '5.1.2,e ' <5.1.2,e @vng.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: RE: Flexwonen: grond om niet

Beste 5.1.2,e
Ja gaat allemaal tamelijk chaotisch, goed voorstel
De nieuwe ladder had ik iig nog niet, dank

Met vriendelijke groet

5.1.2,e
Projectleider
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo en do

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @vng.nl>
Verzonden: dinsdag 25 oktober 2022 16:11
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e >
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e >
Onderwerp: RE: Flexwonen: grond om niet

Kijk, dat doet de zonsverduistering weer opklaren. Inderdaad ook bij ons ging het ergens in een versiewijziging over het weekend fout.

Ik ga zo aan BZK het verzoek sturen om te bevestigen dat alle momenteel geldende voorgestelde voorwaarden voor de regeling terug te vinden zijn in de actuele versies van 2 stukken:

- Toelichting werking herplaatsingsgarantie, versie 17102022
- De gezamenlijke herplaatsingsladder, versie 24102022 (vervangt de versie in de toelichting)

Dat lijkt mij de beste oplossing om een groot deel van het gedoe af te vangen.

Er blijven maar nieuwe stukken gedeeltelijk naar delen van de brede groep worden rondgestuurd. Nu ook, want ik vermoed dat jullie niet de beschikking hebben over de laatste versie van de herplaatsingsladder. Die hebben wij gistermiddag ontvangen. Zie bijgaand.

From: 5.1.2,e <5.1.2,e >
Sent: Tuesday, 25 October 2022 16:02
To: 5.1.2,e <5.1.2,e @vng.nl>
Cc: 5.1.2,e <5.1.2,e >
Subject: RE: Flexwonen: grond om niet
Importance: High

> You don't often get email from 5.1.2,e Learn why this is important

Beste 5.1.2,e
Goed dat je mailt. Net gesproken met 5.1.2,e van de taskforce van BZK
Er lijkt sprake van een misverstand inderdaad. Dat de gemeenten geen grondkosten in rekening kunnen brengen staat op 2 plekken, het rekenformat inderdaad, maar ook letterlijk in de notitie van VNG van gisteren voor het overleg van 18 u, op pag 2.
Ik weet niet door wie die van het VNG is opgesteld.
Maar ik begrijp nu dat dat helemaal geen voorwaarde is van BZK.
Is het mogelijk dat VNG na een check bij BZK laat weten aan een ieder van de betrokken partijen dat wat bovenaan pag 2 staat niet correct is, en dat gemeenten wel degelijk grondkosten in rekening kunnen brengen bij de vastgoedeigenaren?
Dan is dat misverstand uit de wereld en hoeft het alleen nog maar over de percentages risicoverdeling te gaan.

Met vriendelijke groet

5.1.2,e
Projectleider
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo en do

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @vng.nl>
Verzonden: dinsdag 25 oktober 2022 15:50
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e >
Onderwerp: Flexwonen: grond om niet

Beste 5.1.2,e

Ik heb een korte vrag nav de meeting gisteren.
Ik stel een vragendocument voor BZK. De documentatie die ik en mijn collega's vanuit BZK hebben gekregen, is hier en daar nogal chaotisch. Ik probeer nu te achterhalen waar overal de *om niet* voorwaarde staat die wij en jullie deze week signaleerden. Hij is in ieder geval gebruikt in het rekenvoorbeeld van SVN (zie bijgaand), maar dat ging om een casus. Zijn jullie hem ook elders tegengekomen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Adviseur| 0031-(5.1.2,e | 5.1.2,e @vng.nl

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

From: 5.1.2,e <5.1.2,e @svn.nl>
Sent: Monday, 17 October 2022 13:10
To: 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 <5.1.2,e @VNG.NL>; 5.1.2,e ; 5.1.2,e @amsterdam.nl; 5.1.2,e @nijmegen.nl; 5.1.2,e 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 <5.1.2,e @deloitte.nl>; 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 <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>
Subject: presentatie

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van 5.1.2,e @svn.nl.
Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Op verzoek 5.1.2,e 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.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.