VN2025-009285
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de College vergadering van 01 juli 2025

Portefeuille: Woningbouw

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het verlenen van een gemeentelijke garantie, binnen de Rijkssubsidieregeling 'Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen 2024-2029', aan de 5 woningbouwcorporaties van de flexwoningbouwprojecten Brasa Village en Makerskade

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de door het Rijk beschikbaar gestelde subsidieregeling 'Regeling Tegemoetkoming Herplaatsingsgarantie Flexwoningen 2024-2029' (hierna RTHF). Met de regeling wordt beoogd te zorgen voor financieel acceptabele risico's voor investeerders bij de realisatie van flexwoningen. Met flexwoningen wordt voorzien in een flexibele schil in de woningvoorraad ten behoeve van de versnelde huisvesting van ontheemden en mensen die door hun inkomen of anderszins moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.
2. Kennis te nemen van de aanvragen voor een rijkssubsidie RTHF door Amsterdamse woningcorporaties Ymere, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en de Alliantie voor de realisatie van flexwoningen op de locaties Brasa Village en Makerskade.
3. In te stemmen met het verlenen van de door de woningcorporaties aangevraagde gemeentelijke garantiestelling voor de flexwoningbouwprojecten Brasa Village en Makerskade van maximaal € 18.214.902,- onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de RTHF en met het versturen van de beschikkingen waarin de gemeentelijke garantiestelling is opgenomen.
4. In te stemmen met het verlenen van mandaat en volmacht van de burgemeester aan de wethouder Woningbouw tot het namens het college van B&W respectievelijk de burgemeester ondertekenen van de beschikkingen aan bovengenoemde corporaties.
5. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de negen beschikkingen (bijlagen genummerd 3.1.tot en met 3.9), waarvoor uitgezonderd de aanvragers, en bijlage 2 '*Overzicht investeringen corporaties en garantiebedragen gemeente*' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, eerste lid, onder c en artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd voor de duur van het project en uiterlijk tot 1 januari 2042.

Kernboodschap

Het college verleent subsidie in de vorm van een garantie aan vijf woningcorporaties die flexwoningen realiseren op de locaties Brasa Village en Makerskade. De subsidietoekenning wordt gedaan binnen de voorwaarden van de Rijksregeling RTHF 2024-2029. De regeling voorziet in hulp bij herplaatsing van flexwoningen wanneer de tijdelijke locatie wordt herontwikkeld. Als herplaatsing van de flexwoningen binnen Amsterdam of de regio niet mogelijk is dan bemiddelt een marktmeester vanuit het Rijk op landelijk niveau. Lukt herplaatsing toch niet dan volgt financiële ondersteuning (subsidie) voor de onrendabele restwaarde van de flexwoning bij verkoop, waarbij de gemeente 25% van het bedrag voor haar rekening neemt.

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 een Raadsinformatiebrief gestuurd 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).

Op 16 april 2024 heeft het college ingestemd met de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen 2024-2029 voor de 63 flexwoningen bij de locatie Appelweg van de corporatie Ymere.

Bestuurlijke prioriteit

De gemeente heeft in het Amsterdams (coalitie) Akkoord 2022 - 2026 de ambitie benoemd om flexwoningen te realiseren.

Wettelijke grondslag

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

Artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet, de burgemeester vertegenwoordigt de gemeente in en buiten rechte.

Artikel 87 van de Gemeentewet, het college is bevoegd om geheimhouding op te leggen aan informatie die bij hen berust

Artikel 89, lid 2 Gemeentewet, een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen.

Onderbouwing besluit

Ad 1) Kennis te nemen van de door het Rijk beschikbaar gestelde subsidieregeling 'Regeling Tegemoetkoming Herplaatsingsgarantie Flexwoningen 2024-2029' (hierna RTHF). Met de

regeling wordt beoogd te zorgen voor financieel acceptabele risico's voor investeerders bij de realisatie van flexwoningen. Met flexwoningen wordt voorzien in een flexibele schil in de woningvoorraad ten behoeve van de versnelde huisvesting van ontheemden en mensen die door hun inkomen of anderszins moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Aanleiding RTHF

De tekorten op de huidige woningmarkt zijn en blijven vooralsnog groot. Het vergroten van het woningaanbod, met name in de sociale huursector is essentieel. De snelste wijze waarop dat kan is door verplaatsbare sociale huur flexwoningen te bouwen en te plaatsen.

Amsterdam heeft in het coalitieakkoord 2022-2026 aangegeven dat gezien de enorme woningbouwopgave, circulaire flexwoningen een oplossing bieden, waarbij in relatief korte termijn kwalitatieve woningen worden toegevoegd naar behoefte van de groep die hier gaat wonen. In de bestuursovereenkomst is op 30 augustus 2022 de ambitie benoemd dat Rijk en gemeente zich beiden inzetten voor de bouw van 2.500-3.000 flexwoningen in Amsterdam.

Het realiseren van flexwoningen op tijdelijke locaties is een uitdaging. Gemeenten en investeerders (veelal corporaties) lopen financiële risico's bij tijdelijke woningbouw door middel van de inzet van flexwoningen op tijdelijke locaties. Dat is anders dan bij reguliere (permanente) woningbouw. Bij tijdelijke flexwoningen is een eerste exploitatielocatie vaak enkel voor de eerste 10 of 15 jaar beschikbaar.

Op dit moment worden 1148 flexwoningen gerealiseerd/ in aanbouw in Amsterdam. Deels zijn deze al opgeleverd en deels worden zij opgeleverd in de periode eind 2025 - medio 2026. Het gaat om:

- De locaties Appelweg (Amsterdam Noord) met 63 woningen, deze woningen zijn in oktober 2024 opgeleverd en het college heeft hiervoor in april 2024 ingestemd met de RTHF regeling voor deze woningen van Ymere.
- De locaties Brasa Village (Gaasperdammerzone, Amsterdam Zuidoost) met 520 woningen en Makerskade (Strandeiland, IJburg) met 351 woningen, in totaal 871 woningen zijn in aanbouw. (nb: deze aantallen zijn inclusief de 2 woningen van de Alliantie en Stadgenoot die op Makerskade eerst als buurtkamer worden gebruikt, en na verplaatsing naar een andere locatie als woning. Deze 2 woningen zijn onderdeel van de RTHF-regeling, maar geen onderdeel van de SFT subsidie).
- Op de locaties worden flexwoningen gerealiseerd die voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente woningen en hebben een levensduur van tenminste 50 jaar. De locaties zijn 15 jaar beschikbaar voor flexwoningen.
- Hiernaast heeft de gemeente zelf 216 woningen gerealiseerd in Riekerpark. Deze woningen vallen niet onder deze RTHF-regeling en hebben een kortere levensduur van ca. 30 jaar.

Terugverdientijd investeringen te kort

Voor een rendabele investering van flexwoningen met een levensduur langer dan 50 jaar, is tenminste 30 jaar exploitatie nodig van de woningen.

Door de tijdelijke beschikbaarheid van de huidige flexlocaties was het voor de gemeente niet mogelijk om een exploitatietermijn van meer dan 15 jaar aan te bieden. Bij een exploitatieperiode van 15 jaar of korter is er voor de investeerder van de woningen daardoor sprake van een forse onrendabele investering. De gemeente kan momenteel ook nog geen zekerheid geven over een vervolglocatie na 15 jaar.

De financiële herplaatsingsgarantie biedt zekerheid op compensatie indien er geen volgende locatie voor de woningen beschikbaar kan worden gesteld. Voor de investeerders beperkt dit het financiële risico aanzienlijk, de RTHF-regeling vormt daarmee een stimulans om de flexwoningen toch te realiseren en exploiteren.

Bij de in deze voordracht genoemde projecten is het, mede door het door de gemeente toezeggen van medewerking aan de financiële herplaatsingsgarantie, gelukt corporaties te overtuigen om toch te investeren, waardoor de woningen nu worden gerealiseerd.

Vaststelling subsidie RTHF

Het Rijk heeft op 7 december 2023 de RTHF vastgesteld, die uitsluitend van toepassing is op woningen die minimaal 10 jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd en in gebruik worden gegeven voor het huisvesten of doen huisvesten van de doelgroep. De herplaatsingsgarantie is onderdeel van een set maatregelen vanuit het Rijk om de realisatie van flexwoningen te versnellen.

Onderscheid wordt gemaakt tussen een fysieke en een financiële herplaatsingsgarantie. De financiële herplaatsingsgarantie wordt toegepast, indien fysieke herplaatsing onmogelijk blijkt; dat is het geval wanneer er in Nederland geen vervolglocatie kan worden gevonden.

Het subsidiebedrag wordt gebaseerd op het verschil tussen de fictieve boekwaarde (balanswaarde) van de flexwoning en de verkoopopbrengst (marktwaarde). Het Rijk keert 60% uit van deze subsidie, de gemeente 25% en de investeerder heeft een eigen risico van 15%. Het Rijk neemt een aanvraag voor een subsidie op basis van de RTHF alleen in behandeling indien de desbetreffende gemeente zelf ook garant staat voor 25% van het verschil.

Beschikbaar rijksbudget

Het garantieplafond van het Rijk bedraagt € 220 miljoen. Echter het Rijk geeft aan dat het beschikbare bedrag maximaal is, dus wie het eerst komt wie het eerst maalt. De RTHF-subsidie moet bovendien worden aangevraagd door de corporaties voordat de woningen verhuurd worden. De eerste woningen zullen vanaf augustus 2025 in Brasa worden verhuurd. Om die reden is snelle besluitvorming gewenst.

Inspanningsverplichting

Een financiële herplaatsingsgarantie bestaat uit een gezamenlijke fysieke herplaatsingsladder (waarbij locaties elders worden gezocht, ook buiten Amsterdam), kwaliteitseisen en de inzet van een marktmeester vanuit het Rijk, die bemiddelt bij het vinden van een andere locatie. Alleen indien geen vervangende locatie kan worden gevonden is (gedeeltelijke) financiële compensatie van de investeerders aan de orde.

Ad 2) Kennis te nemen van de aanvragen voor een rijkssubsidie RTHF door Amsterdamse woningcorporaties Ymere, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en de Alliantie voor de realisatie van flexwoningen op de locaties Brasa Village en Makerskade.

De corporaties hebben aangetoond dat de businesscase van flexwoningen voor een periode van 15 jaar, niet sluitend is, ook niet met de eerder toegezegde eenmalige Stimuleringsregeling Flex en Transformatiewoningen subsidie (SFT) van € 4.000,- inclusief BTW per woning (SFT, voorheen STIR genaamd).

In de afsprakenbrieven (tussen gemeente en de corporaties) is daarom vastgelegd dat de gemeente ondersteuning zal leveren bij een aanvraag door de corporaties bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voor deze RTHF-subsidie.

Gemeentelijke garantiebeschikking

Voor de locatie Appelweg heeft het college al eerder, op 16 april 2024, ingestemd met het verlenen van een gemeentelijke garantiestelling binnen de RTHF aan stichting Ymere. Voor de locaties Brasa Village en Makerskade hebben de corporaties begin dit jaar hun aanvragen ingediend bij het Rijk. Het Rijk vraagt in reactie hierop de gemeente om een gemeentelijke garantiebeschikking, die dient te worden verleend door het College van B&W. In deze garantiebeschikking worden naast het gemeentelijk besluit dat de betreffende ontwikkelende partij te zijner tijd gebruik zou kunnen maken van de RTHF-subsidie ook de verplichtingen en voorwaarden vermeld die het Rijk verbindt aan het toekennen van een subsidie aan een investeerder (woningcorporatie).

Eén van de voorwaarden is dat de realisatie binnen 18 maanden dient te zijn opgeleverd. Inmiddels zijn alle flexwoningen in aanbouw, het grootste deel wordt in gebruik genomen in de tweede helft van 2025, het resterende deel in 2026, naar verwachting binnen de gestelde deadline.

9 beschikkingen

De drie corporaties bij de locatie Brasa Village hebben elk 2 aannemers waardoor 6 aanvragen gedaan worden voor dit project. De drie corporaties op Makerskade hebben elk 1 aanvraag gedaan. In totaal zijn er daarom 9 beschikkingen bijgevoegd ter ondertekening.

Ad 3) In te stemmen met het verlenen van de door de woningcorporaties aangevraagde gemeentelijke garantiestelling voor de flexwoningbouwprojecten Brasa Village en Makerskade van maximaal € 18.214.902,- onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de RTHF en met het versturen van de beschikkingen waarin de gemeentelijke garantiestelling is opgenomen.

Het college verleent subsidie in de vorm van een garantie aan 5 woningcorporaties die flexwoningen realiseren op de locaties Brasa Village en Makerskade.

De subsidietoekenning wordt gedaan binnen de voorwaarden van de Rijksregeling RTHF 2024-2029. De regeling voorziet in hulp bij herplaatsing van flexwoningen wanneer de tijdelijke locatie wordt herontwikkeld. Als herplaatsing van de flexwoningen binnen Amsterdam of de regio niet mogelijk is dan bemiddelt een marktmeester op landelijke niveau. Lukt herplaatsing toch niet dan volgt financiële ondersteuning (subsidie) voor de onrendabele top van de flexwoning bij verkoop, waarbij de gemeente 25% van het bedrag voor haar rekening neemt.

Voor de door het Rijk vereiste 25% garantstelling vanuit de gemeente voor de flexwoningbouwopgave is tot op heden geen voorziening getroffen. In dezelfde mate als de risico's die zich voor kunnen doen in de gebiedsontwikkeling wordt het mogelijke risico op de garantstelling, dat zich pas over 15+ jaar voor kan doen, meegenomen in de risico-inventarisatie van het MPG. Zodoende hoeft hier geen voorziening voor getroffen te worden. De actualisatie van het risico vindt elk jaar plaats tijdens de Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) voor de betreffende gebiedsontwikkeling en wordt vastgelegd in het risico inventarisatiesysteem (Fully in Control, 'FIC').

Berekening hoogte subsidie voor Brasa Village en Makerskade

In het meest ongunstige geval, ervan 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 € 1,- voor deze woningen.

De boekwaarde na 15 jaar van deze woningen bedraagt gemiddeld € 83.652,- per woning, voor de woningen waarop deze voordracht betrekking heeft, in Brasa Village en Makerskade. Bij een marktwaarde van € 0 (in de tabellen van RVO staat om rekenkundige redenen € 1.-) bedraagt het maximale verlies voor de investeerder in een dergelijk geval derhalve € 83.652,- per woning.

De regeling gaat ervan uit dat de gemeente 25% van dit bedrag voor haar rekening neemt. Voor de onderhavige woningen gaat het dan voor een gemiddelde woning om € 20.913,-,- per woning. In totaal komt het risico voor de gemeente daarmee op maximaal € 18.214.902,-, in het geval dat geen van deze 871 woningen ergens anders geplaatst kan worden na de eerste exploitatietermijn. Dat is het 'worst-case scenario'. Dit scenario is echter onwaarschijnlijk, want de woningen kunnen nog zeker meer dan 35 jaar geëxploiteerd worden na verplaatsing.

De verwachting is dat er ook in de toekomst nog veel vraag naar deze flex(modulaire)woningen met een permanente bouwkwaliteit zal zijn. De kans dat fysieke herplaatsing niet mogelijk is wordt door het Rijk ingeschat op 25%. Daarvan uitgaande worden de kosten van de RTHF die voor rekening komen van de gemeente geraamd op voor een gemiddelde woning € 5.228,-.

Uitgaande van bovenstaande zou het voor de 871 flexwoningen op de locaties Brasa Village en Makerskade dan gaan om € 4.553.726,- kosten voor de gemeente.

Ad 4) In te stemmen met het verlenen van mandaat en volmacht van de burgemeester aan de wethouder Woningbouw (zie bijlage 1) tot het namens het college van B&W respectievelijk de burgemeester ondertekenen van de beschikkingen aan bovengenoemde corporaties.

Ad 5) In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de negen beschikkingen (bijlagen genummerd 3.1.tot en met 3.9), waarvoor uitgezonderd de aanvragers, en bijlage 2 '*Overzicht investeringen corporaties en garantiebedragen gemeente*' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, eerste lid, onder c en artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd voor de duur van het project en uiterlijk tot 1 januari 2042.

In de negen beschikkingen en in bijlage 2 *Overzicht investeringen corporaties en garantiebedragen gemeente* worden financiële gegevens gedeeld. Dit overzicht is mede tot stand gekomen op basis van aan de gemeente verstrekte gegevens van derden, die er prijs op stellen dat hun vertrouwelijke financiële gegevens niet verstrekt worden aan anderen die dat in concurrentie kunnen gebruiken.

Geheimhouding wordt opgelegd ter bescherming van vertrouwelijk verstrekte bedrijfsgegevens van derden en omdat de economische of financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het belang van openbaar bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd gedurende de duur van de projecten tot uiterlijk 1 januari 2042.

Duurzaamheid

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting
Over het omgaan met de financiële gevolgen voor de gemeente in het geval er aanspraak wordt gemaakt op de RTHF, is met de fondsbeheerder afgesproken 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 Fully in Control, '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 Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (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

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-038564	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-040034	Bijlage 1 Volmacht_bm_aan_wethVanWeyenberg.docx (msw12)
AD2025-040042	GEHEIM - Bijlage 2 GEHEIM Overzicht investeringen corporaties en garantiebedragen gemeente.pdf (pdf)
AD2025-040043	GEHEIM - Bijlage 3.1 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Ymere Brasa Village Homes.docx (msw12)
AD2025-040044	GEHEIM - Bijlage 3.2 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Ymere Brasa Village Heddes.docx (msw12)
AD2025-040053	GEHEIM - Bijlage 3.3 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Eigen Haard Brasa Village Homes.docx (msw12)
AD2025-040054	GEHEIM - Bijlage 3.4 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Eigen Haard Brasa Village Moos.docx (msw12)
AD2025-040055	GEHEIM - Bijlage 3.5 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Rochdale Brasa Village Homes.docx (msw12)
AD2025-040056	GEHEIM - Bijlage 3.6 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Rochdale Brasa Village Heddes.docx (msw12)
AD2025-040059	GEHEIM - Bijlage 3.7 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Ymere Makerskade v2.docx (msw12)
AD2025-040060	GEHEIM - Bijlage 3.8 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF De Alliantie Makerskade v2.docx (msw12)
AD2025-040061	GEHEIM - Bijlage 3.9 BRIEF GEHEIM 20250618 Beschikking RTHF Stadgenoot Makerskade v2.docx (msw12)
AD2025-040206	Advies (pdf)
AD2025-043068	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 3.pdf (pdf)
AD2025-043069	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 2.pdf (pdf)
AD2025-043070	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 1.pdf (pdf)
AD2025-043071	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 4.pdf (pdf)
AD2025-043072	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 5.pdf (pdf)
AD2025-043073	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 6.pdf (pdf)
AD2025-043074	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 8.pdf (pdf)
AD2025-043075	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 7.pdf (pdf)
AD2025-043076	B - 02 Getekende brief VN2025-009285 9.pdf (pdf)

AD2025-043077	B - 02 Getekende volmacht VN2025-009285.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten