Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

GEHEIM

Stadgenoot
Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Datum	1 juli 2025
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, Ed Koelé, e.koele@amsterdam.nl
Uw kenmerk	RVO Project ID: RTHF 230010
Onderwerp	Besluit gemeentelijke subsidiebeschikking flexwoningen locatie Makerskade

Geachte investeerder,

Op 22-01-2025 heeft u een aanvraag ingediend voor de verlening van een gemeentelijke subsidie herplaatsing flexwoningen in verband met de realisering van 118 flexwoningen op locatie Makerskade, plaatselijk bekend als project Makerskade, Strandeiland IJburg te Amsterdam.

De gemeentelijke subsidie is één van de voorwaarden voor subsidieverlening door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op grond van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029. Met de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029 wordt een dienst van algemeen economisch belang opgedragen conform het Vrijstellingsbesluit DAEB, aangeduid als de DAEB flexwoningen. In ruil hiervoor wordt compensatie gegeven, waarmee wordt beoogd te zorgen voor financieel acceptabele risico's voor een investeerder bij de realisering van een flexwoning in Nederland, zodat een flexibele schil in de woningvoorraad ontstaat ten behoeve van de versnelde huisvesting van ontheemden en mensen die door hun inkomen of anderszins moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Besluit
Wij hebben besloten de aangevraagde gemeentelijke subsidie voor uw Project te verlenen in de vorm van een garantie van maximaal € 2.708.855,- , uitgaande van een exploitatietermijn van minimaal 15 jaar, onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029 van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de daarbij behorende toelichting en de uitkeringstabel (bijlage 1).

Naam project: Makerskade
Locatie: Makerskade, Strandeiland IJburg, Amsterdam
Exploitatietermijn: tenminste 10 jaar (zie Afsprakenbrief dd. 6 juni 2024)

De hoogte van de subsidie bedraagt 25% van het verschil tussen de fictieve boekwaarde van de flexwoning en de transactieprijs van de flexwoning na verloop van de termijn, bedoeld in artikel 15, eerste of tweede lid van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029, tot ten hoogste het eerder genoemde maximum. In de bijlage staat een voorbeeld van de wijze van berekening van de subsidie.

Deze subsidie wordt verleend onder de voorwaarde dat voldoende gelden beschikbaar worden gesteld, zoals bedoeld in artikel 4:34 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Subsidieverplichtingen
Aan de subsidie zijn de volgende verplichtingen verbonden:

a. u dient binnen drie maanden, gerekend vanaf de dag na de verzenddatum van de beschikking tot subsidieverlening van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, een eigen bijdrage van € 1.000 per flexwoning aan de minister te hebben voldaan.

b. het project is binnen 18 maanden, gerekend vanaf de dag na de verzenddatum van de beschikking tot subsidieverlening van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, op de locatie geplaatst en in exploitatie genomen.

c. de termijn onder b kan enkel worden verlengd voor zover de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, in het kader van de subsidieverlening door de minister voor het betreffende project, de termijn overeenkomstig artikel 10, derde lid, van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029 heeft verlengd.

d. u doet melding van iedere wijziging van het project ten opzichte van de aanvraag. Daaronder vallen in ieder geval wijzigingen ten aanzien van het aantal flexwoningen dat is gerealiseerd en de werkelijke bouwkosten van het project. Indien blijkt dat het project om welke reden dan ook niet (meer) opgeleverd kan worden, dient u RVO hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

e. u doet melding van iedere wijziging van de door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verstrekte verleningsbeschikking voor het project.
Een (gedeeltelijke) intrekking van de verlening door de minister heeft tot gevolg dat ook de gemeentelijke subsidieverlening overeenkomstig wordt aangepast.

f. u informeert RVO direct schriftelijk zodra het project is gerealiseerd, waarbij de volgende documenten worden aangeleverd:

1. een rapport van feitelijke bevindingen van een accountant ter onderbouwing van de bouwkosten van het gerealiseerde project, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029;
2. de omgevingsvergunning die betrekking heeft op het gerealiseerde project; en
3. een bestuurdersverklaring of eigen verklaring.

g. de flexwoning dient gedurende de gehele periode waarvoor de subsidie is verleend:
   1. als een sociale huurwoning te worden verhuurd aan de doelgroep, dan wel middels een gebruiksovereenkomst tijdelijk te worden ingezet voor de opvang van ontheemden;
   2. als zelfstandige woonruimte te worden gebruikt;
   3. conform NEN 2767 norm, met minimaal conditiescore 3, of de uitgangspunten Kwaliteit in Balans te zijn onderhouden; en
   4. niet materieel te zijn gewijzigd, tenzij u na overleg met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aantoont dat de wijziging een kwalitatieve verbetering van de flexwoning tot gevolg heeft gehad.

h. onverminderd de verplichtingen onder g, dient een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet de flexwoning gedurende de gehele periode waarvoor de subsidie is verleend te verhuren overeenkomstig de artikelen 47 tot en met 49 van de Woningwet.

Het niet voldoen aan de subsidieverplichtingen heeft tot gevolg dat de subsidieverlening geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken.

Subsidievaststelling
U kunt de aanvraag tot subsidievaststelling voor een flexwoning bij RVO indienen nadat minimaal tien jaren en maximaal twintig jaren zijn verstreken voor een flexwoning die onder de categorie van een tijdelijk bouwwerk uit het Besluit bouwwerken leefomgeving valt of nadat minimaal tien jaren en maximaal dertig jaren zijn verstreken voor een flexwoning die onder de categorie van nieuwbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving valt, gerekend vanaf de dag na de verzenddatum van de beschikking tot subsidieverlening van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aan de subsidievaststelling en uitbetaling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft vastgesteld dat u de relevante stappen van de herplaatsingsladder, bedoeld in artikel 16 van de Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen 2024–2029, heeft doorlopen.

b. de transactie van de flexwoning is passend, gelet op de koper, de herplaatsingslocatie en het beoogde gebruik.

c. u toont aan dat de transactieprijs van de flexwoning lager uitvalt dan de fictieve boekwaarde.

d. de flexwoning wordt in zijn geheel door u aan een derde-partij verkocht die de flexwoning niet op dezelfde locatie exploiteert.

e. u heeft voldaan aan de hierboven onder g genoemde subsidieverplichtingen.

Meer informatie
Mocht u nog vragen dan wel opmerkingen hebben, dan kunt u zich wenden tot Ed Koelé, e.koele@amsterdam.nl.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Dat doet u binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief door het sturen van een bezwaarschrift naar het college.

Project ID	RTHF230010
Naam project	Strandeiland Makerskade
Naam aanvrager	Stichting Stadgenoot

	PMC11	PMC12	PMC13	PMC14	Totaal
Aantal flexwoningen	33	72	13	0	**118**
Bouwkosten	€ 3.098.772	€ 11.572.886	€ 3.238.129	€ -	**€ 17.909.787**
Standaard opslag niet terugvorderbare BTW á 21 procent	€ 650.742	€ 2.430.306	€ 680.007	€ -	**€ 3.761.055**
Fictieve boekwaarde jaar 0	€ 3.749.514	€ 14.003.192	€ 3.918.136	€ -	**€ 21.670.842**

Kwaliteitsniveau	Permanent	Permanent	Permanent	
Afschrijvingstermijn in jaren	30	30	30	
Aanspraak mogelijk vanaf jaar	10	10	10	
Afschrijving per jaar	€ 124.984	€ 466.773	€ 130.605	

Transactieprijs bij aanspraak*	€ 1	€ 1	€ 1	

*NB: deze waarde blijkt pas op het moment van aanspraak, en betreft de gerealiseerde transactieprijs op het moment van verkoop; ingevoerde waarde dient uitsluitend ter illustratie.

UITKERINGSTABEL - PERMANENTE KWALITEIT CONCEPT VERSIE Jaar		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Fictieve boekwaarde	*(A)*	€ 14.447.228	€ 13.724.867	€ 13.002.505	€ 12.280.144	€ 11.557.783	€ 10.835.421	€ 10.113.060	€ 9.390.698	€ 8.668.337	€ 7.945.975	€ 7.223.614
Transactieprijs bij aanspraak	*(B)*	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1	€ 1
Delta fictieve boekwaarde - transactieprijs	*(A) - (B)*	€ 14.447.227	€ 13.724.866	€ 13.002.504	€ 12.280.143	€ 11.557.782	€ 10.835.420	€ 10.113.059	€ 9.390.697	€ 8.668.336	€ 7.945.974	€ 7.223.613
Basis voor berekening uitkering aan investeerder		€ 14.447.227	€ 13.724.866	€ 13.002.504	€ 12.280.143	€ 11.557.782	€ 10.835.420	€ 10.113.059	€ 9.390.697	€ 8.668.336	€ 7.945.974	€ 7.223.613
Uitkering aan Investeerder bij aanspraak	85%	**€ 12.280.143**	**€ 11.666.136**	**€ 11.052.129**	**€ 10.438.122**	**€ 9.824.114**	**€ 9.210.107**	**€ 8.596.100**	**€ 7.982.093**	**€ 7.368.086**	**€ 6.754.078**	**€ 6.140.071**
waarvan door Rijk	60%	€ 8.668.336	€ 8.234.919	€ 7.801.503	€ 7.368.086	€ 6.934.669	€ 6.501.252	€ 6.067.835	€ 5.634.418	€ 5.201.002	€ 4.767.585	€ 4.334.168
waarvan door Gemeente	25%	€ 3.611.807	€ 3.431.216	€ 3.250.626	€ 3.070.036	€ 2.889.445	€ 2.708.855	€ 2.528.265	€ 2.347.674	€ 2.167.084	€ 1.986.494	€ 1.805.903