From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 13 Oct 2022 15:34:41 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Subject: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Hallo 5.1.2.e

Dank voor je snelle reactie. Ja hoor, het kan wachten. Binnen de MRA wordt er blijkbaar ook druk gerekend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Gemeente Amsterdam
Projectleider 5.1.2.e
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 16:27
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e>
Onderwerp: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Beste 5.1.2.e
We zijn hier druk mee bezig, er is gisternamiddag nog overleg over geweest met BZK/vng/utrecht/nijmegen, ze zouden nog rekentabellen sturen maar die heb ik nog niet ontvangen.

Er gaan heel veel getallen de wereld door, maar de tekorten per woning hangen af van met name:

- Het investeringsniveau (afwerkingsniveau, duurzaamheidseisen etc)
- De exploitatietermijn: wanneer de periode maar lang genoeg is hoeft er helemaal geen sprake te zijn van een tekort
- De beschikbaarheid van alternatieve locaties indien de flexwoningen na verloop van tijd wegmoeten.
- Neem je wel of niet kosten voor bouw-en woonrijpmaken mee in de berekening ? doorgaans maakt de gemeente bouw-en woonrijp en doet een corporatie of private partij de investeringen in het vastgoed.

Wanneer de exploitatieperiode maar lang genoeg is (meestal wordt uitgegaan van 25 jaar) dan hoeft er geen sprake te zijn van een exploitatietekort. Uiteraard hangt het ook van hoeveel er in geinvesteerd wordt qua duurzaamheid, afwerking etc.
Maar de meeste locaties in Amsterdam zijn slechts beschikbaar voor 10 jaar. Het hangt er dan zeer sterk van of er alternatieve locaties gevonden worden, binnen of buiten de stad, want de flexwoningen zijn verplaatsbaar. Alleen als dat niet lukt is sprake van een exploitatietekort, omdat de investering dan niet kan worden terugverdiend..
Het rijk stelt nu dat de gemeente voor 5.1.5 % mee moet delen in het risico dat er geen alternatieve locaties gevonden worden. Dit komt naast de kosten van bouw en woonrijpmaken om de flexwoningen neer te kunnen zetten waarvoor in principe een subsidie aan de gemeenten zal worden verstrekt. .
We zijn nu aan het rekenen. Ik verwacht dinsdag einde dag / begin woensdag meer te weten, kan het wachten tot dan?

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>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 16:10
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: FW: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Beste 5.1.2,e

Van 5.1.2,e heb ik jouw naam doorgekregen. In het kader van een realisatieakkoord over flexwoningen is er een mailconversatie in de regio op gang gekomen (zie mail van Zaanstad hieronder). Weet jij misschien wat voor exploitatietekort wij ongeveer verwachten per flexwoning?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Gemeente Amsterdam
Projectleider 5.1.2,e
5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 15:57
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>; '5.1.2,e' <5.1.2,e@zaanstad.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Dag 5.1.2,e

Hierover graag schakelen met 5.1.2,e team van 5.1.2,e

Dank je wel.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 15:55
Aan: '5.1.2,e' <5.1.2,e@zaanstad.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Hoi 5.1.2,e

Ik heb weinig verstand van vastgoed rekenen, maar denk inderdaad dat €5.1.2,b per unit erg weinig is. Volgens mij legde gemeente Amsterdam hier jaren geleden als een stuk meer op toe.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Gemeente Amsterdam
Projectleider 5.1.2,e
5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @zaanstad.nl>
Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 17:22
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e >; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e >
Onderwerp: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Hoi!

In Zaanstad heb ik nog niet heel veel ingrediënten ontvangen voor het kostenplaatje. Onderstaande is hetgeen ik nu heb (eerste tabel). Waarbij het sociaal beheer uiteindelijk weer weggestreept wordt omdat dit blijkbaar ook onderdeel is van de businesscase die de corporaties bij ons opstellen. Bij die businesscases komt de onrendabele top echter wel héél ruimschoots boven de aan te vragen 5.1.2,b euro per unit. Zie daarvoor de kolom 'exploitatietekort per unit' in de tweede en derde tabel. Ik 5.1.2,e benieuwd in hoeverre jullie de businesscases rond gerekend krijgen.

Sociale exploitatie (1.000 flexwoningen; 1/3 statushouders, 1/3 spoedzoekrs, 1/3 starters of regulier; 10 jaar)	Jaarlijks		10 jaar	
Sociaal beheer door corporaties	2 fte		€	5.1.2,b
Wijkteams, opbouwwerk (gericht op sociale samenhang etc)	2 fte		€	
Handgeld voor activiteiten	€	5.1.2,b	€	
Totaal			€	

plangebied m²	aantal units	huur grond per jaar per unit	huur grond	exploitatietekort per unit	exploitatietekort totaal
10182	208	€	5.1.2,b		
4000	72	€			
34318	400	€			
1804	40	€			

plangebied m²	aantal units	huur grond per	exploitatietekort per unit	exploitatietekort totaal
10182	208	€	5.1.2,b	
4000	72	€		
34318	400	€		
1804	40	€		

Bij de laatste tabel zijn o.a. de kosten van bouwrijp maken en een dure ontsluiting uit de investering gehaald. Dat helpt. Maar niet voldoende.

De corporaties zijn uitgegaan van 2 type woningen (20% 30m2 voor 5.1.2,b investering, 80% 45m2 voor 5.1.2,b investering), aanvangshuur van 5.1.2,b tot 5.1.2,b euro, units die 40 jaar gebruikt worden (na eerste 10 jaar verplaatsingskosten).

Ik 5.1.2,e benieuwd naar jullie inzichten! Weten jullie andere gemeenten die mogelijk ook inzichten te delen hebben? (@5.1.2,e in de MRA??)

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e
ZNSTD

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: woensdag 5 oktober 2022 9:59
Aan: 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 @zaanstad.nl>
Onderwerp: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Hoi 5.1.2,e

Dank voor je bericht. Ik ben benieuwd naar de inzichten op dit gebied. Vanuit Zaanstad is oa 5.1.2,e (zie cc) hiermee bezig. Het lijkt me goed om inderdaad resultaten en data te delen zodra deze er zijn en niet te gevoelig liggen.

Als ik iets kan doen hoor ik het natuurlijk graag.

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 16:41
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Onderwerp: Re: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Hoi 5.1.2,e

We hebben een start, maar zijn nog aan het kijken hoe we dit uitwerken. Ik ben benieuwd tot welk kostenplaatje Zaanstad komt.

Met vriendelijke groet,
5.1.2,e

Outlook voor Android downloaden

From: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Sent: Tuesday, October 4, 2022 1:54:56 PM
To: 5.1.2,e <5.1.2,e>
Subject: FW: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Beste 5.1.2,e

Vorige week hebben we hier al even contact over gehad. Is het gelukt om mensen aan te haken vanuit het sociale domein voor de berekeningen omtrent sociale vraagstukken voor flexwoningbouw?

In Zaanstad wordt nu ook gerekend aan verschillende onderdelen (vooral opzetten buurt/wijkteams, en kosten voor corporaties voor ondersteuning). Het lijkt me goed om deze berekeningen naast elkaar te leggen om tot een volledig beeld te komen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Projectmanager Bouwen en Wonen

M 5.1,2,e
E 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e>
Verzonden: dinsdag 27 september 2022 9:49
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>; 5.1,2,e <5.1,2,e>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Hoi 5.1,2,e en anderen,

Ik haak 5.1,2,e ook even aan, omdat zij vanuit wonen aan de slag gaat met de uitwerking van doelgroepen voor flexwoningen. Qua planning: het gaat om voorbereiding voor 6 oktober, dus dat is kort dag en 10 oktober ambtelijk te bespreken. Het zou heel fijn zijn als we daar vanuit Amsterdam ook een goede bijdrage in kunnen leveren.

5.1,2,e is dus contactpersoon vanuit de MRA hiervoor, die jullie ook met andere gemeenten (o.a. Zaanstad) in verbinding kan brengen. Ik heb hem daarom ook aangehaakt in deze mail.

@5.1,2,e is het dan het meest logisch dat jij initiatief neemt om wat mensen bij elkaar te brengen die een inzet kunnen formuleren?

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e>
Verzonden: maandag 26 september 2022 21:36
Aan: 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: RE: Advisering van Dantzig ondertekenen bestuurlijk akkoord flexwonen

Ha 5.1,2,e

En wij kunnen zeker meedenken over geld voor extra begeleiding en ondersteuning rondom flexwoningen. We hebben ook voor 'onze' flexwoningen afgesproken dat het rijk ons daar terwille zal zijn.

We hebben nog geen plan of scenario klaar liggen, dat moeten we uitdenken. Ik wil iig daar graag collega bij vragen die vanuit de Stadsdelen in ons team zit: 5.1,2,e Ik denk dat 5.1,2,e ook mensen kent die hier in mee kunnen denken.

En 5.1,2,e jij?
Gaat om voorzieningen in de sociale infrastructuur: sociale dienstverlening, brugfunctionarissen, elementen uit de Sociale Basis.

Hoe snel moet dit, 5.1,2,e?

Groeten,

5.1.2.e

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.

--- --- --- ---disclaimer--- --- --- ---
Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Zaanstad sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de electronische verzending van dit bericht. De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Mocht u dit bericht bij vergissing ontvangen hebben dan wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Indien u niet de geadresseerde bent noch een geautoriseerde medewerker die kennis mag nemen van berichten voor de geadresseerde, mag u het bericht niet openbaar maken of op enige wijze verspreiden of vermenigvuldigen
--- --- --- ---disclaimer--- --- --- ---