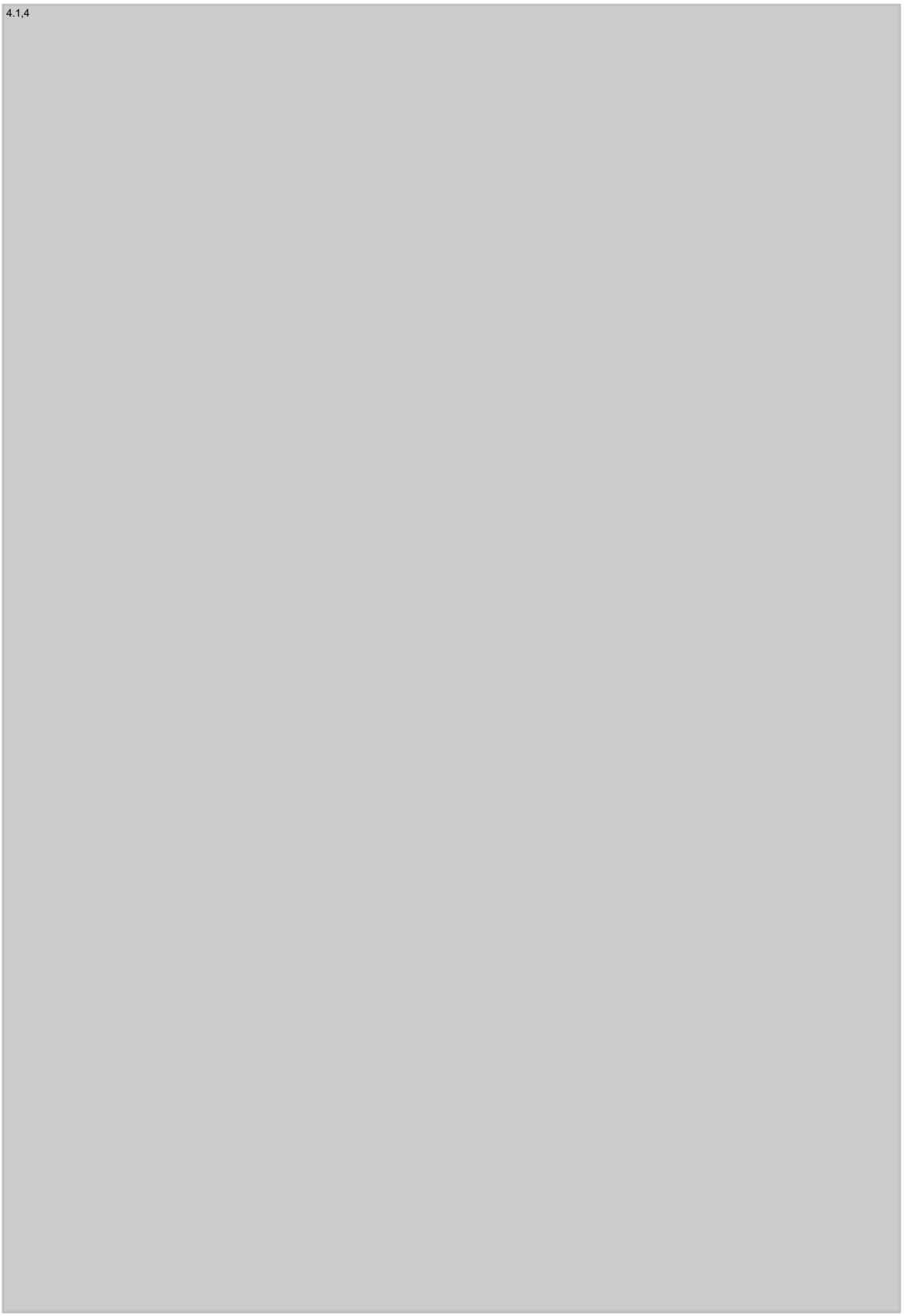
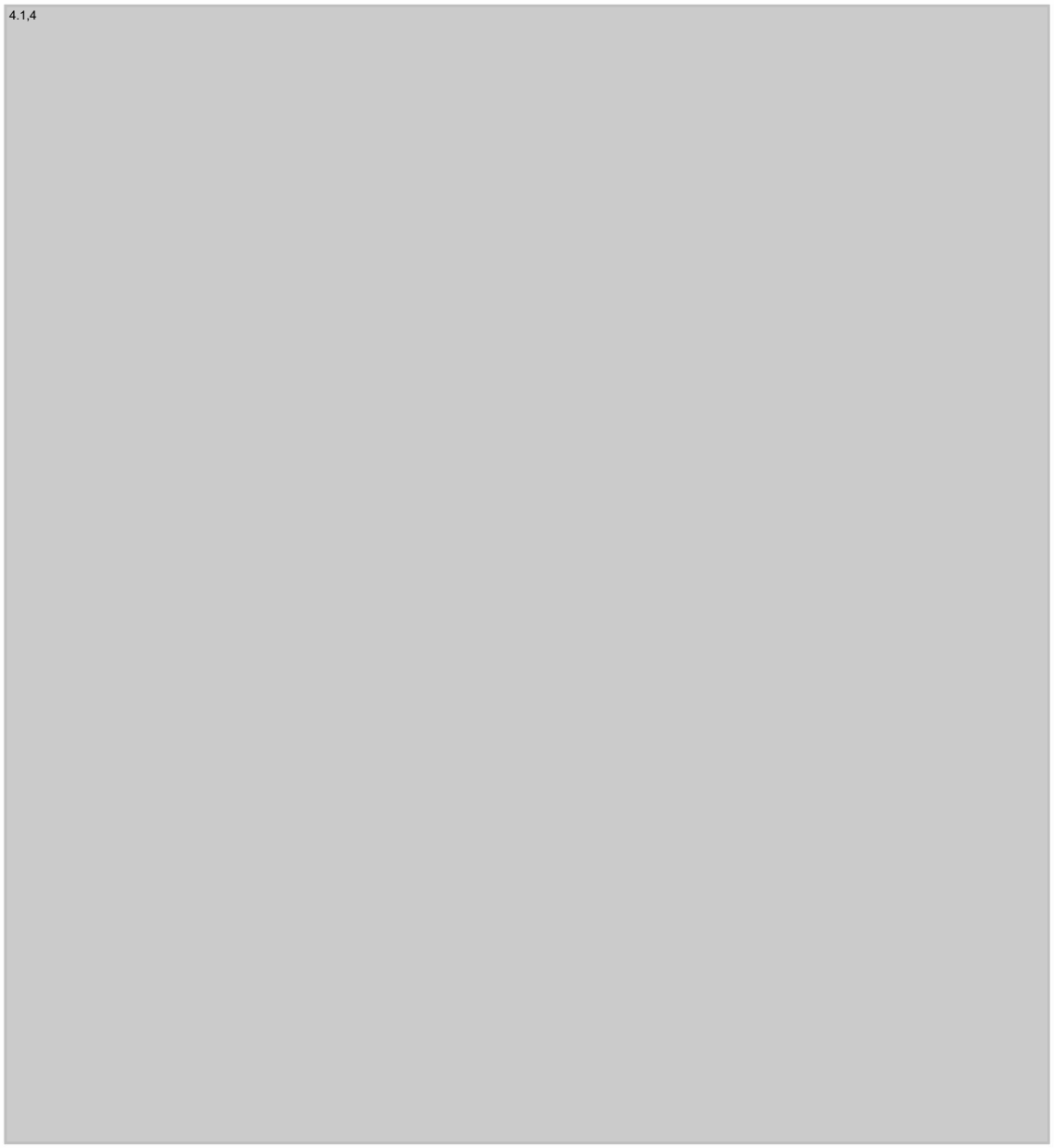
Gemeente Amsterdam

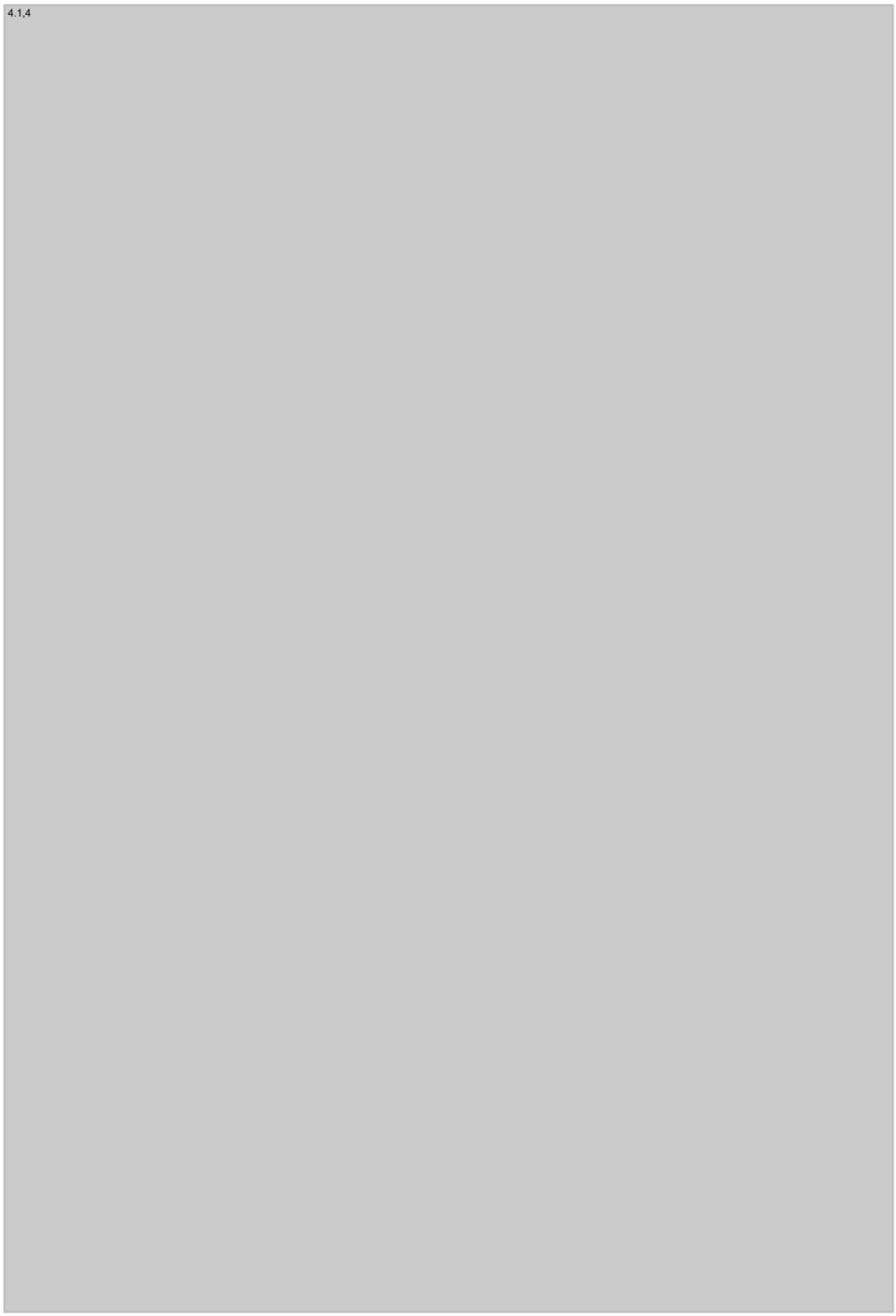
Notitie afronding onderhandelingen komst tijdelijke noodvoorziening (TNV – cruiseschip) en returnvraag Rijk en gemeente Amsterdam

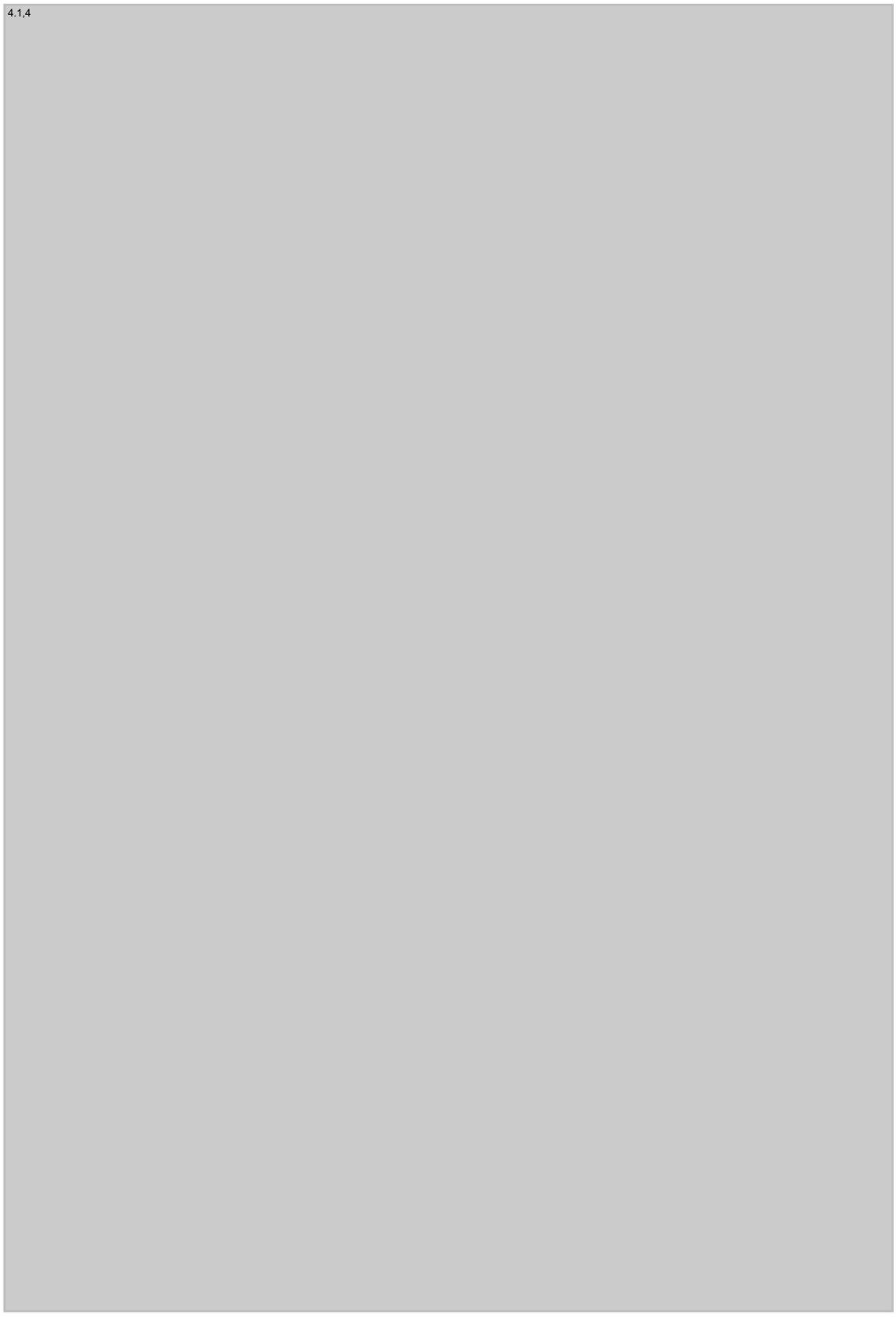
Aan	Wethouders Groot Wassink, Pels en Van Dantzig
Van	Directie Grond en Ontwikkeling, Directie Wonen, Stedelijk coördinatieteam asielzoekers en vluchtelingen
Datum	8 augustus 2022

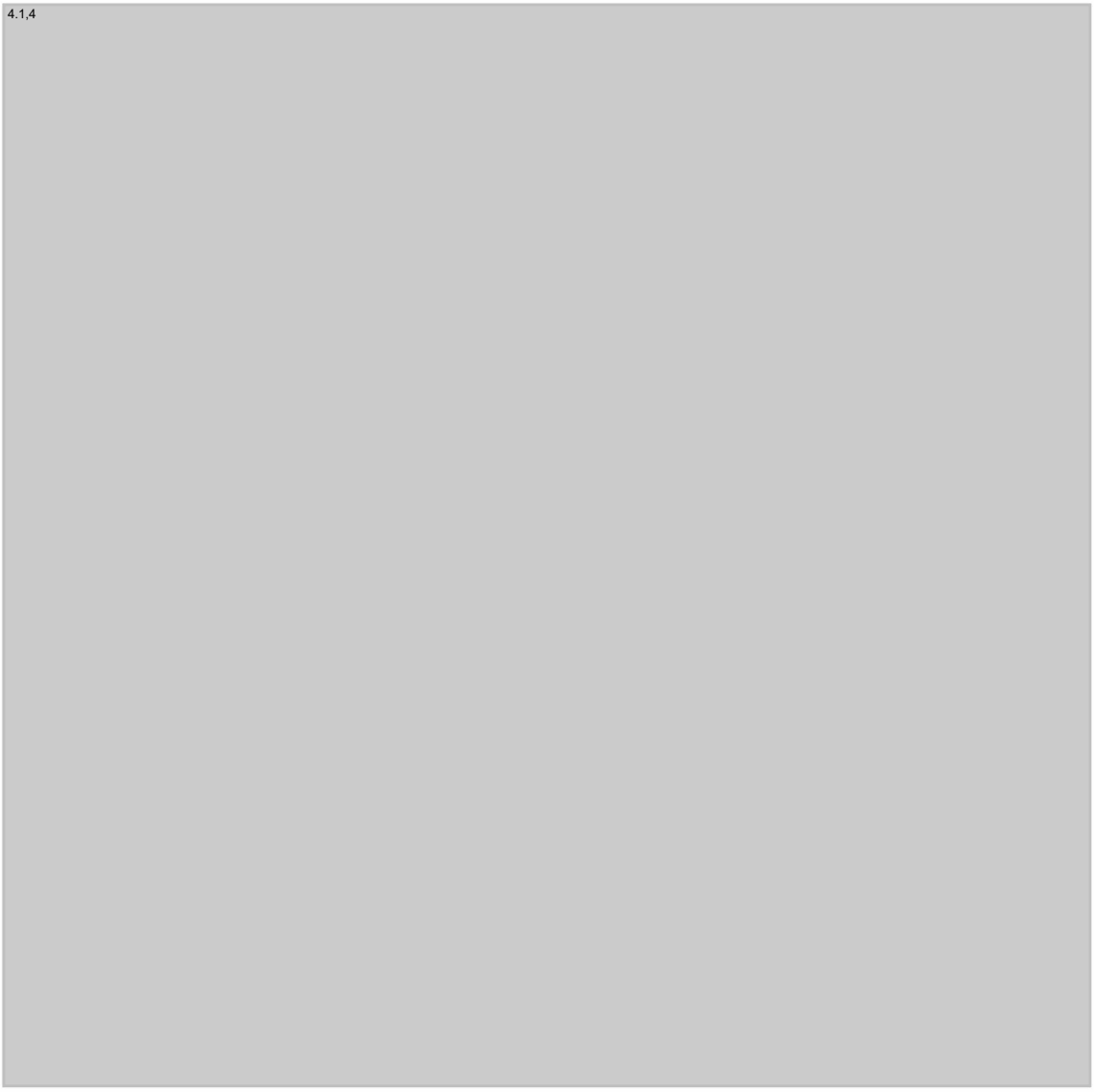



4.1,4


4.1,4


4.1.4


4.1,4



Stand van zaken flexwoningen
Amsterdam heeft in de afgelopen jaren een grote bijdrage geleverd aan het bouwen van flexwoningen voor statushouders en andere spoedzoekers. Gelet op de opgave landelijk is Amsterdam bereid aanvullend nog een aanzienlijke bijdrage te leveren. Het streven is om 2.500 – 3.000 flexwoningen te bouwen in de komende jaren.

De gemeente heeft een quickscan gemaakt op welke locaties flexwoning gebouwd kunnen worden. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden dat deze bouw de permanente woningbouwopgave niet in de weg staat. Op sommige locaties is dit echter niet geheel mogelijk. Grond is schaars in Amsterdam en op bijna alle locaties hebben we te maken met belemmeringen van o.a. technische aard.

Amsterdam heeft in 'Voorwaarden realiseren Flexwoningen Amsterdam dd 27 juli 2022' bij het Rijk de uitgangspunten neergelegd met o.a. dekking onrendabele top flexwoning en bouwrijp maak kosten en dekking proceskosten. Het Rijk erkent problematiek rond onrendabele top bij tijdelijke huisvesting gedurende 10 jaar. Het Rijk zoekt echter naar oplossingen in de richting van garanties afgeven aan investeerder, waarbij Rijk vooral ook rol ziet voor de corporaties. Garanties denkbaar in de vorm van een fonds indien geen alternatieve locaties worden gevonden na exploitatieperiode (via een fonds dat al dan niet via gemeenten loopt).
Er zijn nog veel knoppen waaraan gedraaid kan worden om de businesscase haalbaar te maken, zoals:

- In de businesscase gaan we nu uit van 10 jaar. Langere termijn maakt het rendabel, maar zal op sommige locaties de permanente woningbouw vertragen / uitstellen. Dit is een bestuurlijke keuze.
- Locatiegebonden kosten
- Keuze doelgroep per locatie

De inzet van corporaties is essentieel en moet geborgd worden. De gemeente heeft reeds een aantal verkennende gesprekken gevoerd met De Key en de Alliantie. Tijdens de zomerperiode waren zij namens de corporaties onze gesprekspartner. Corporaties staan op zich welwillend echter stellen de nodige randvoorwaarden. Ze vinden de ambitie fors. De corporaties stellen randvoorwaardelijk dat het Rijk of de gemeente garant staat voor het dekken van de onrendabele top of een subsidie hiervoor beschikbaar stelt. Ook is op basis van ervaring uit eerdere projecten intensiever beheer nodig. Hulp van het rijk is nodig bij garanties/waarborgen (GIW, Waarborgfonds), die bij de permanente bouw gebruikelijk zijn, maar bij semipermanente woningen niet. En van de gemeente vragen ze om bij semipermanente bouw niet alle bovenwettelijke voorwaarden te stellen die ook bij permanente bouw worden gesteld.

Een financiële werkgroep met deelnemers van corporatie en de gemeente is gestart om scenario's van de businesscase uit te werken.

Met het Rijk wordt de intentie afspraak gemaakt dat in de komende jaren Amsterdam streeft om 2500-3000 flexwoningen te realiseren. Dat het Rijk erkend dat financieel deze projecten onrendabel zijn en ze naar financiële oplossingen per locatie zoekt. Amsterdam en het Rijk maken de volgende procesafspraken:

- Het Rijk heeft de contouren geschetst welke bijdrage het Rijk kan leveren om de realisatie van de flexwoningen mogelijk te maken. Gedacht wordt aan projectfinanciering (i.p.v. onrendabele top financiering) en een mogelijk landelijke herplaatsingsgarantie voor corporaties. Uitgangspunt kan zijn dat circa 1/3 deel van de flexwoningen voor spoedzoekers bestemd moet zijn. De Taskforce Versnellen Tijdelijke Huisvesting (TF VTH) zal samen met de gemeente de kansrijke locaties uit de scan die Amsterdam heeft geïnventariseerd bekijken, met het oog op (versnelde) realisatie (termijnbepaling) en (financiële) bijdragen vanuit het Rijk.
- Bij tweetal van de locaties is afgesproken om samen op te trekken met het Expertteam Woningbouw. Het gaat hier om het uitwerken van de relatie tussen tijdelijke huisvesting

nu en de plannen op de langere termijn en hoe die in elkaar te schuiven zijn. Het betreft de locaties Strandeiland en A9 Gaasperdamzone.
- Het Rijk zal mogelijkheden onderzoeken om een langere termijn toe te passen voor de versnelde procedure Crisis en herstelwet bij specifieke locaties.
- De meeste te overwinnen hordes liggen op het gebied van RO-brede regelgeving (geluid, LIB, bestemmingsplan, monumentenstatus, natuur, etc.). Gedeeld is op welke locaties inzet vanuit het Rijk nodig is als het gaat om grondgebied van het Rijk. Indien voor deze locaties gekozen wordt dan zal het Rijk deze locaties ter beschikking moeten stellen.
- Tussen het Rijk, gemeente en de corporaties zullen afspraken gemaakt moeten worden over inzet en garantstelling.
- Naast de acties voor de flexwoningen waar de komende tijd de prioriteit ligt zullen het Rijk en Amsterdam ook voor de langere termijn ook verkennend onderzoeken de mogelijkheden van optoppen met modulaire/demontabele woningbouw om het aantal potentiële locaties te vergroten. Hier loopt al een aantal initiatieven. In Amsterdam loopt reeds een onderzoek van de corporaties in samenwerking met de gemeente, project Stad van Intussen, waar gekeken wordt naar optimalisering van het vastgoed van de corporaties. En we kijken naar de mogelijkheden van transformatie. Voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne zijn in Amsterdam al op meerdere plekken transformatieprojecten in uitvoering. Sommige locaties kunnen voor de langere termijn mogelijk ook voor andere doelgroepen gebruikt worden. Aandachtspunt bij transformatie is dat bereidheid van vastgoedeigenaren noodzakelijk is.

Het streven is te komen tot een gedragen set afspraken over de te behalen doelstellingen en ieders inzet daarbij per locatie.

Quickscan locaties
Bijgaand de overzichtskaart van de locaties en bandbreedte aan aantal flexwoningen. Met uitzondering van de A9 Gaasperdamzone zijn het nieuwe locaties. In het project Huisvesting Bijzondere Groepen hebben we nog een tweetal locaties in onderzoek – Riekerpark en Appelweg. En voor de middellang termijn Oekraïne opvang hebben we in de 1e en 2e tranche ook locaties in onderzoek. De komende weken zal verder intern gewerkt worden om de kansen en belemmeringen per locatie inzichtelijk te maken om deze vervolgens aan het bestuur voor te leggen.