Opbrengsten inventarisatie mogelijkheden tijdelijke huisvesting

MvdB 2022 08 04

Deze opbrengsten komen voort uit een gesprek dat heeft plaatsgevonden op 2 augustus 2022. Deelnemers aan dit gesprek waren 5.1,2,e (de Key), 5.1,2,e (de Alliantie), 5.1,2,e (Grond en Ontwikkeling), 5.1,2,e (Grond en Ontwikkeling), 5.1,2,e (Wonen), 5.1,2,e (Wonen).

De inhoud van dit verslag is vertrouwelijk en dient niet verder verspreid te worden dan onder de directbetrokkenen.

Aanleiding en toelichting stand van zaken

- De zoektocht naar flexwoningen loopt al lang. De vraag is toegenomen door de asielcrisis en de druk op de woningmarkt.
- Het college is in gesprek met het Rijk over wat Amsterdam kan doen om Ter Apel te ondersteunen en wat mogelijkheden zijn om tijdelijke huisvesting te versnellen. Het college van B&W wil hierin een aanzienlijke bijdrage leveren.
- Het college van B&W heeft in het coalitieakkoord aangegeven steviger te willen inzetten op de realisatie van meer flexwoningen. Momenteel worden mogelijkheden onderzocht om hierin meer snelheid te bereiken.
- Ambtelijk is een verkenning gedaan naar mogelijke locaties waar enige omvang gecreëerd kan worden. Strandeiland en de Gaasperdam strook langs de A9 lijken de meest kansrijke grote locaties, daarnaast zijn er enkele kleinere locaties waaraan wordt gedacht
- Mocht het bestuur besluiten op deze locaties flexwoningen te realiseren kan dit betekenen dat Gebiedsontwikkeling tijdelijk on hold kan worden gezet.
- Qua aantallen wordt gedacht aan 2500 flexwoningen van 54 m2 bvo. Deze grootte wordt voorgesteld omdat dit de duurzaamheid ten goede komt en woningen voor een bredere doelgroep dan alleenstaanden geschikt kunnen zijn.

Inventarisatie mogelijkheden tijdelijke huisvesting

Als reactie op bovengenoemde ontwikkelingen geven de corporaties aan dat veel mogelijk is maar dat er veel factoren van invloed zijn of de businesscase sluitend kan worden gemaakt. Er is onduidelijkheid over deze factoren en zij hangen allemaal met elkaar samen. Nadat bestuurlijke uitspraken zijn gedaan over deze factoren kan de businesscase verder worden uitgewerkt.
Het gaat om het volgende:

1. Vanuit de corporaties wordt als randvoorwaardelijk gesteld dat het rijk of de gemeente garant staat voor het dekken van de onrendabele top of een subsidie hiervoor beschikbaar stelt.
   Wat ook tot de mogelijkheden behoort is dat het Rijk de flexunits aanschaft en deze aan de corporaties verhuurt. Bij dit scenario is het van belang om de constructie goed uit te werken. De rol van de gemeente is dan het leveren van bouwrijpe locaties en infrastructuur.
2. Welke exploitatieperiode nemen we als uitgangspunt? Om een onrendabele top te voorkomen zal deze naar verwachting langer moeten zijn dan bij projecten uit het verleden (10-15 jaar). Dit omdat de bouwkosten enorm zijn gestegen en kwaliteitseisen en duurzaamheidseisen zijn veranderd. Momenteel wordt gedacht aan een periode van 20-25 jaar door de corporaties.
3. De omvang van de aantallen units: hoe groter de aantallen hoe moeilijker is om de buisinesscase sluitend te krijgen. Wanneer grootschalige tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd komen hier ook (maatschappelijke) voorzieningen bij kijken.
4. De samenstelling van de doelgroepen die in deze flexunits gehuisvest kunnen worden. Het gaat niet alleen om de vraag welke vergoeding is gekoppeld aan een doelgroep (zo is

er voor de korte termijn een speciale vergoeding per dag van het Rijk bij het huisvesten van Oekrainse vluchtelingen terwijl bij aandachtsgroepen als economisch daklozen rekening moet worden uitgegaan van sociale huurcontracten, daarbij is de vergoeding voor de verhuurder aanzienlijk lager. Maar ook om welke consequenties het huisvesten van bepaalde groepen heeft voor het beheer. De beheerkosten zullen lager zijn wanneer het huisvesten van statushouders (en andere spoedzoekers) wordt gecombineerd met andere groepen dan alleen studenten. Denk bijvoorbeeld aan Amsterdammers die al heel lang op de wachtlijst staan voor sociale huur of docenten en verpleegkundigen.

5. Het is van belang om een antwoord te hebben op de vraag hoe we met deze tijdelijke bewoners om willen gaan op het moment dat hun tijdelijke huisvesting is verlopen. Juridisch gezien is dit geen issue aangezien je in contracten alles kunt vastleggen. Het gaat meer om de praktische kant (het loopt nu ook spaak in de doorstroom, tegen die tijd zijn de woningen er ook niet) en de morele kant (is het wenselijk om mensen steeds tijdelijke huisvesting te bieden)

Er staan twee bestuurlijke overleggen gepland op 10 augustus.

- Bestuurlijk overleg tussen wethouders Pels, Groot Wassink en van Dantzig waarin de stand van zaken in op dit dossier wordt gedeeld. Onderdeel hiervan zijn de locaties en het verslag van dit gesprek.
- Bestuurlijk overleg tussen wethouder Groot Wassink en van den Burg over meerdere thema's waarbij asielopvang een van de belangrijkste onderwerpen is.

Afspraken

1. Het is van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt welke uitgangspunten er zijn voor de berekening van de onrendabele top en aan welke knoppen we kunnen draaien om de businesscase sluitend te krijgen. Een afvaardiging van gemeente en corporaties gaat met elkaar om de tafel om dit een stap verder uit te werken. Afspraak wordt gepland voor 10 augustus zodat mogelijk de te verwachten tekorten op de tijdelijke huisvesting kunnen worden meegegeven aan het bestuur.
2. Er wordt een kort verslag gemaakt van dit overleg door 5.1,2,e en dit wordt in vertrouwelijkheid met de deelnemers gedeeld.
3. 5.1,2,e neemt contact op met 5.1,2,e 5.1,2,e om (AFWC) haar te informeren over de voortgang en wijze communicatie hierover naar andere corporaties.
4. 5.1,2,e plant een vervolgafspraak na 10 augustus om met elkaar vervolgstappen te kunnen zetten.