Gemeente Amsterdam

VERTROUWELIJK

Stand van zaken flexwoningen – deal Rijk

Aan	Bestuurlijk Team Asiel en Migratie
Van	5.1.2.e, Grond & Ontwikkeling, 5.1.2.e @amsterdam.nl
Kopie aan	nvt
Datum	28 oktober 2022

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om 2.500-3.000 flexwoningen in Amsterdam te realiseren. Op 19 augustus 2022 heeft Amsterdam met het Rijk afspraken gemaakt inzake de realisatie vluchtelingenschip en flexwoningen waarbij afspraken zijn gemaakt over de realisatie van 1000 flexwoningen (eerste tranche). In deze memo wordt u geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen en specifiek over afronding afspraken met het Rijk.

Locaties flexwoningen (vertrouwelijk)

Van de zomer heeft een ruimtelijke inventarisatie plaats gevonden waarbij kansrijke locaties zijn gelokaliseerd voor flexwoningen. Op bijgaande kaart treft u de locaties die aangewezen zijn voor nader onderzoek. De kaart is verdeeld in twee groepen.

- De eerste groep betreft de locaties die zijn geïdentificeerd voor de flexwoningen - deal Rijk.
- De tweede groep zijn locaties flexwoningen die in onderzoek of uitvoering zijn voor de opvang van vluchtelingen uit de Oekraïne. Voor de Oekraïne worden ook panden getransformeerd. Die locaties zijn niet opgenomen in deze kaart.

Voor de locaties in beide groepen is soms sprake van overlap, d.w.z. dat bijvoorbeeld de locatie 5.1.5 in eerste instantie voor opvang Oekraïne is bestemd. Echter deze locatie wordt ook onderzocht om langer beschikbaar te houden voor opvang andere doelgroepen.
De groene locaties zijn nu in onderzoek. De oranje locaties worden als tweede tranche opgepakt. Voor de locaties flexwoningen zijn Appelweg, Riekerpark, Strandeiland en A9 Gaasperdammertunnel openbaar. De andere locaties zijn nog vertrouwelijk.

Stand van zaken locaties eerste tranche (1000 flexwoningen)

Strandeiland – deelgebied Makerskade

Voor de locatie Makerskade is een quickscan uitgevoerd. Het betreft circa 380 flexwoningen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar. Inmiddels is een projectteam gestart voor deze locatie. Aan de Amsterdamse Federatie Woningbouw Corporaties is het verzoek uitgedaan welke corporatie deze locatie wil oppakken. Voor Strandeiland is reeds een uitvoeringsagenda tussen gemeente en de corporaties Stadsgenoot, Alliantie en Ymere vastgesteld. Het zou logisch zijn als een van deze corporaties deze opgave gaat oppakken voor de Makerskade. Als bekend is welke corporatie het oppakt gaat het projectteam samen met de corporatie het plan uitwerken. Ondertussen is het projectteam gestart met onderzoek voor o.a. het bouwrijp maken. Bij de uitwerking zal ook de doelgroep bepaald worden en bestuurlijk worden voorgelegd. Een planning moet nog uitgewerkt worden voor deze locatie – hierbij is input vanuit de corporatie nodig.

A9 Gaasperdammertunnel omgeving
Voor deze locatie betreft het meerdere plots in de omgeving van de Gaasperdammertunnel. Er wordt nu ingezet op circa ca. 250 - 650 eenheden voor een termijn van minimaal 10 jaar.
Het projectteam is hier nog niet op volle sterkte.
Ook voor deze locatie is het verzoek uitgedaan aan de Amsterdamse Federatie Woningbouw Corporaties welke corporatie deze locatie ('s) wil ontwikkelen. Binnenkort wordt een werksessie georganiseerd om het plan voor deze locatie verder uit te werken. De Taskforce Versnelling Woningbouwopgave van BZK is hier ook bij betrokken. Bij de uitwerking zal ook de doelgroep bepaald worden en bestuurlijk worden voorgelegd. Een planning moet nog uitgewerkt worden voor deze locatie – hierbij is input vanuit de corporatie ook nodig.

Appelweg
Dit project betreft 63 flexwoningen en ontwikkelen we samen met IJmere voor een exploitatietermijn van 15 jaar. Het is al ver in de planvorming. Op 5 juli 2022 heeft een eerste bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waarbij een voorlopig ontwerp is gepresenteerd. De vragen en opmerkingen die tijdens de bijeenkomst zijn meegegeven, zijn besproken met de betrokken gemeentebestuurders. Hieruit is voortgekomen dat het ontwerp wordt aangepast en is besloten het plan verder te ontwikkelen. Ook is bestuurlijk ingestemd met de verdeling jongeren en statushouders in het wooncomplex; twee derde van de woningen worden toegewezen aan starters en jongeren en een derde aan statushouders. Inmiddels heeft een 2e bewonersbijeenkomst plaatsgevonden op 27 oktober 2022.
In het verbeterde ontwerp is extra aandacht besteed aan de zorgen over geluid en de uitstraling van de woningen. Belangrijkste voorstel is om een groene buffer in het water aan te brengen; een buffer tegen geluid, het aanmeren van boten en zwemmen en tegelijkertijd een toevoeging van een ecologische zone. Ook hebben de bewoners opnieuw kunnen afstemmen over de sanering en de sociale veiligheid. Weerstand blijft tegen de toevoeging van dit aantal woonunits op deze plek, maar er leek ook een kentering zichtbaar. Men ziet dat er kwaliteitsverbeteringen zijn voorgesteld en er iets gedaan is met de input uit de buurt. Het parkeren in deze omgeving wordt mogelijk nog een knelpunt (nog geen vergunningen gebied), maar dat is een project overstijgend probleem. Het project voldoet aan de norm voor sociale woningbouw, waarbij voor 10% van de woningen voor (bezoekers) parkeren wordt voorzien op het terrein. In de (technische) uitwerking liggen nog wel een aantal uitdagingen, maar de ruimtelijke opzet lijkt nu gereed voor uitwerking richting Investeringsbesluit.

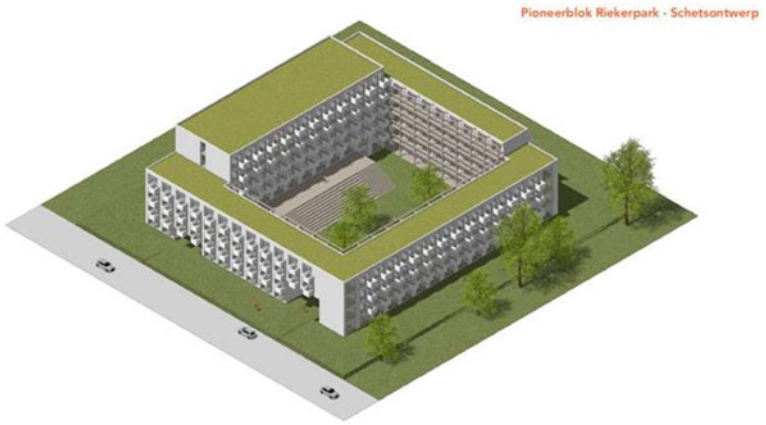


Impressie Appelweg

Streven is de aanvraag van de benodigde vergunningen voor eind 2022 en het voorleggen van een Investeringsbesluit aan de Raad in Q1 2023. In 2023 zal eerst nog de sanering moeten plaatsvinden voordat er kan worden gestart met de bouw. Medio 2024 kan het complex dan worden bewoond. Dit project maakt onderdeel uit van de (financiële) afspraken tussen Rijk en gemeente over de bouw van 1000 flexwoningen. In dat kader loopt voor dit project nu een subsidieaanvraag die naar verwachting voor het eind van het jaar wordt kan worden afgerond. Het project dient dan uiterlijk binnen 2 jaar te worden gerealiseerd om aanspraak te kunnen blijven maken op de subsidie.

Riekerpark
De locatie Riekerpark in het Schinkelkwartier is aangewezen als voorkeurslocatie voor tijdelijke huisvesting voor statushouders, jongeren en studenten voor maximaal 15 jaar. De ontwikkeling van de locatie in het Riekerpark is opgepakt met woningbouwcorporatie Lieven de Key. Net als bij het naastgelegen Riekerhaven zullen zij opnieuw optreden als bouwheer en exploitant. De planvorming is dit voorjaar vertraagd door een geplande schuifoperatie met hergebruikte woonunits vanaf het Zeeburgereiland die uiteindelijk niet mogelijk bleek te zijn. Inmiddels ligt er een schetsontwerp op tafel dat grotendeels voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten. De woningen van naastgelegen Riekerhaven zullen er nog tot 2027 staan, waardoor beide wooncomplexen nog zo'n 3 jaar naast elkaar bestaan. De Key wil opnieuw inzetten op 50% jongeren en 50% statushouders tot 28 jaar. Dat betekent een grote groep jongeren in de buurt. In overleg met de Key beraden we ons op de juiste mix, mede naar aanleiding van de uitkomsten van het nog lopende evaluatie onderzoek naar het functioneren van de bestaande gemengde complexen in de stad. Samen met het stadsdeel kijken we hoe we deze nieuwe locatie goed kunnen inpassen in de buurt. Er wordt gedacht aan extra sportvoorzieningen in de openbare ruimte nabij het complex en er wordt ruimte gereserveerd voor een nader te bepalen plint invulling in het complex. Over beide onderwerpen kunnen de huidige bewoners wensen en ideeën inbrengen tijdens een buurtbijeenkomst die nu wordt voorbereid voor eind 2022. Vervolgens wordt het project verder voorbereid voor een Investeringsbesluit dat in de eerste helft van 2023 voor vaststelling wordt voorgelegd aan de Raad. In 2023 kan dan naar verwachting ook worden gestart met de bouw en kan het complex medio 2024 worden bewoond. Dit project maakt onderdeel uit van de (financiële) afspraken tussen Rijk en gemeente over de bouw van 1000 flexwoningen in de periode tot eind 2024. In dat kader loopt voor dit project nu een

subsidieaanvraag die naar verwachting voor het eind van het jaar kan worden afgerond. Het project dient dan uiterlijk binnen 2 jaar te worden gerealiseerd om aanspraak te kunnen blijven maken op de subsidie. Overeenstemming over de herplaatsingsgarantie is cruciaal om de projecten te laten slagen (zie onder).



Bij de start van het gebruik van de woningen in Riekerpark wordt een reguliere evaluatie ingepland als onderdeel van het al lopende Monitoringsoverleg van startblok Riekerhaven. Dit overleg wordt voorgezeten door het gebiedsteam van het stadsdeel en aanwezig zijn verder afgevaardigden van de Key, afd. Veiligheid/Politie en diverse maatschappelijk organisaties. Tijdens dit overleg worden ook mogelijke incidenten besproken onder het motto 'Elk incident is er één te veel'.

Naast deze vier locaties zijn ook de locaties Europaboulevard en de Oude Haagseweg meegenomen. Voor deze locaties is nog geen capaciteit beschikbaar, maar we verwachten deze op korte termijn op te kunnen pakken voor onderzoek. Naar verwachting zijn deze locaties niet noodzakelijk om de 1000 flexwoningen van de eerste tranche te halen. Ook voor de 2^{e} tranche locaties is het streven om die zo snel mogelijk op te pakken.

Proces Rijk

Het rijk heeft met de gemeente op 30-9 onder meer het volgende vastgelegd qua in genoemde overeenkomst voor wat betreft de financiële aspecten:

1. Een subsidie van € 12.000 incl. btw per woning, of ca. 9.917 excl. met een maximum van € 12 miljoen voor het afdekken van de onrendabele top op de grond-en vastgoedexploitatie en de gemeentelijke proceskosten bij de eerste vestigingslocatie, voor de eerste 1.000 woningen, met een minimale exploitatietermijn van 10 jaar. Daarbij is opgenomen dat dit bedrag naar verwachting grotendeels nodig zal zijn om de gemeentelijke grond-en proces kosten te dekken, en er dus geen geld overblijft voor de vastgoedeigenaren.
2. Een herplaatsingsgarantie van het rijk voor de vastgoedeigenaren, in het geval er binnen Amsterdam geen vervolglocaties beschikbaar zijn voor het doorexploiteren van de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn van 10 jaar op een locatie buiten Amsterdam. Waarbij deze garantie voor Amsterdam uiterlijk met Prinsjesdag zou zijn geregeld. Hierbij zijn destijds geen bedragen of risico's voor de gemeente genoemd.

Ad. 1 - 12 miljoen bijdrage
De locaties Appelweg, Riekerpark, Makerskade en A9 Gaasperdammertunnel zijn we met BZK en de Taskforce Versnelling Woningbouwopgave aan het uitwerken tot een subsidieaanvraag. Het Rijk heeft als streefdatum 1 december gegeven dat de informatie voor de subsidieaanvraag binnen moet zijn. Voor de projecten Appelweg en Riekerpark gaat dit lukken. Voor de projecten IJburg en A9 wordt dit spannend. Daarom is gekozen om in november "pressure cooker bijeenkomsten" te regelen om het proces te versnellen. Aandachtspunt is dat in de subsidieregels is opgenomen dat de flexwoningen in 2024 gereed moeten zijn. Dit lijkt voor projecten die moeten starten een onrealistische planning. Uiteraard proberen we het proces te versnellen waar het kan, als dat we ook afhankelijk zijn van derden zoals corporaties. We zijn met BZK hierover in gesprek.

Ad. 2 Herplaatsingsgarantie
Gemeenten en corporaties staan voor de taak om de komende jaren veel betaalbare woningen te realiseren. De snelste wijze om dat te doen is door flexwoningen te bouwen en te plaatsen. Het aantal flexwoningen blijft achter omdat investeerders onder meer geconfronteerd worden met onzekerheid over de beschikbaarheid van een nieuwe exploitatielocatie, na het moment dat de eerste exploitatielocatie van minimaal 10 jaar komt te vervallen. Het inrekenen van deze onzekerheid leidt doorgaans tot een (nog) minder sluitende businesscase en derhalve tot beperkte bereidheid tot investeringen. Door de herplaatsinggarantie hebben investeerders (corporaties en andere investeerders) ten eerste meer zekerheid over vervolglocaties, en tweede zekerheid over het restrisico dat ze lopen als er onverhoopt geen vervolglocatie is. Een onrendabele top op het project die ontstaat doordat een investeerder anders moet rekenen met slechts 10 -15 jaar exploitatietermijn wordt door de herplaatsingsgarantie grotendeels gemitigeerd.

Bij de afspraken van 30-9 was door Amsterdam aangegeven dat de herplaatsingsgarantie cruciaal is om de projecten te laten slagen. Daarom zou op Prinsjesdag de inhoud van de garantie gereed moeten zijn. Dit is niet gelukt. Wel heeft het Rijk de financiering van de garantieregeling met Prinsjesdag kunnen regelen. In de afgelopen weken is er tussen het Rijk, Amsterdam, Utrecht, Nijmegen en de VNG intensief overleg geweest over de inhoud van de herplaatsingsgarantie. Gelijker tijd voert het Rijk ook overleg met de investeerders die door AEDES worden vertegenwoordigd.

Om de kans op herplaatsing zoveel mogelijk te vergroten zijn risico mitigerende maatregelen in de kaders voor de garantie verwerkt. Belangrijk voor een succesvolle herplaatsing is dat de kwaliteit van de flexwoningen hoog is en dat de herplaatsing van de woningen gezamenlijk wordt opgepakt. Hiervoor is de herplaatsingsladder opgesteld door het BZK.

Concept Versie BZK van 24 oktober 2022

De gezamenlijke herplaatsingsladder.
a. Gemeenten en investeerders zeggen toe dat zij in principe een gebruikte woning kiezen voor een nieuw project (gebruikte woning gaat boven nieuwe woning).
b. De investeerder heeft een inspanningsverplichting om binnen zijn bedieningsgebied te zoeken naar een herplaatsingslocatie.
c. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar een

herplaatsingslocatie. Dit wordt mede geborgd doordat:
- In het format van de aanstaande woondeals wordt opgenomen dat provincies, regio's en gemeenten dienen te zorgen voor herplaatsingslocaties voor flexwoningen. In de woondeals zullen ook de aantallen flexwoningen worden opgenomen die de regio gezamenlijk gaat realiseren.
- In het wetsvoorstel van de Wet regie op de volkshuisvesting en onderliggende regelgeving wordt opgenomen dat er kaders worden gesteld aan de woonprogramma's van gemeenten en provincies. Onderdeel daarvan zal zijn dat de gemeenten en provincies aangeven hoe zij ervoor gaan zorgen dat er herplaatsingslocaties voor flexwoningen worden gerealiseerd.

Ter toelichting: Omdat niet voor iedere flexwoning op voorhand een tweede locatie bij evt. herplaatsing voorhanden is, zal bovenstaande aanvullend zijn op (en niet in de plaats van) de rest van deze gezamenlijke herplaatsingsladder.

d. Als de investeerder en de gemeente niet zelf een locatie vinden, gaan ze samen in hun woonregio op zoek naar een geschikte locatie bij andere gemeenten.

e. Als binnen de woonregio geen plek te vinden is, zal de gemeente de provincie vragen om ondersteuning.

f. Er komt een landelijke marktmeester bij de entiteit die de garantieregeling uitvoert. Deze zorgt voor een actueel en landelijk overzicht van (locaties voor) flexwoonprojecten in ontwikkeling. Gemeenten en investeerders zeggen toe om hun projecten bij deze marktmeester aan te melden. Als er provinciaal geen nieuwe plek voor de woning is, zal de marktmeester landelijk bemiddelen. Dit omdat van investeerders en gemeenten niet kan worden gevraagd om zelf een landelijk overzicht te hebben (en de woning te koop aanbieden)

g. Is er landelijk geen plek, dan kan de investeerder de woning overdragen aan een Flexcity waar deze geëxploiteerd zal worden.

h. Is er in voorgaande stappen tijdelijk geen plek, dan is er de mogelijkheid om de woning (al dan niet gedemonteerd) voor enkele maanden ergens te stallen (geen exploitatie).

Indien de herplaatsingsladder niet succesvol is stelt het Rijk voor dat er op de vastgoedexploitatie een risicoverdeling tussen partijen wordt afgesproken. BZK gaf in haar conceptnotitie aan een risicoverdeling van 5.1,5 voor het rijk, 5.1,5 voor gemeenten en 5.1,5 voor investeerder (meestal een corporatie) op te nemen. De bestuurlijke overleggen over deze regeling lopen via de VNG die Amsterdam consulteert en we de VNG helpen met beoordeling van de regeling.
Op 18 oktober is een bestuurlijk overleg geweest tussen de minister, VNG en AEDES waarbij BZK het voorstel deed om eventueel meer ruimte te zoeken voor een andere verdeling: 5.1,5 (rijk-gemeenten-corporaties). Op 24 oktober zijn deze voorstellen besproken in de commissie Wonen van de VNG. Er is een gedeeld gevoelde noodzaak om aan de slag te gaan met flexwonen en bovendien steun voor een regel om het obstakel die de herplaatsing van flexwoningen kan vormen, weg te nemen of te verkleinen. In het overleg is nog geen positie ingenomen omdat er nog een aantal verschillende beelden leven over de exacte voorwaarden.
Afgelopen donderdag 27 oktober is aan BZK een aantal nadere vragen gesteld over de regeling. De beantwoording is een voorwaarde om tot een positie ten aanzien van de regeling te komen. Vragen betreffen onder meer inzicht in de totaal aan kosten en risico's voor alle partijen inzichtelijk zijn.
NB:

- In de communicatie van BZK was ook opgenomen dat gemeentengrond *om niet* ter beschikking zouden stellen. Dit is voor gemeente niet acceptabel. Inmiddels is dit

ontkracht in een gesprek tussen BZK en Amsterdam. VNG wil hier nog een schriftelijke bevestiging van ontvangen.
- De rijkssubsidie geldt alleen voor de eerste 1.000 flexwoningen en de eerste vestigingslocatie. Dit betekent dat Amsterdam mogelijk zelf het bouw-en woonrijpmaken ten behoeve van de volgende 1.500-1.000 woningen volledig zal moeten bekostigen. In de afspraken van 30-9 is afgesproken dat het Rijk en de gemeente Amsterdam gezamenlijk tot doel hebben om de overige 1500-2000 flexwoningen eveneens te realiseren. Hét Rijk en gemeente Amsterdam moeten hier nog een separaat proces voor inrichten.
-

Er hoeft in de regel helemaal geen sprake te zijn van een verliesgevende vastgoedexploitatie. In de plannen wordt uitgegaan van kwalitatieve flexwoningen die 25 of zelfs 50 jaar geëxploiteerd kunnen worden. Wanneer de woningen kunnen blijven staan of eenmaal worden herplaatst valt te verwachten dat de flexwoningen rendabel en zelfs winstgevend kunnen worden geëxploiteerd, ook wanneer voor de grond moet worden betaald door de vastgoedexploitanten.
Amsterdam heeft een aantal locaties waar de exploitatietermijn zich nu richt op 10 of 15 jaar, dus herplaatsing is noodzakelijk. Een goed functionerende herplaatsingsladder is een belangrijke basis.

Hoe verder?

- Intern zijn we aan het onderzoeken wat de consequenties van 5.1,5 voor de gemeente betekent. 5.1,5 .
- BZK heeft toegezegd een expert opinion uit te vragen bij prof. Dr. Conijn voor een financiële analyse van de garantieregeling. Nog niet bekend wanneer dit gereed is.
- Na beantwoording van BZK en de analyse van Conijn kan Amsterdam en VNG standpunt bepalen.
- Parallel werken we verder aan de uitwerking van de projecten richting een gemeentelijk investeringsbesluit en een subsidieaanvraag bij het rijk

MRA

In de MRA wordt ook met BZK gesproken. Het streven is om een realisatieovereenkomst in de MRA met het Rijk te sluiten over flexwoningen. Amsterdam is al een stuk verder en ambtelijk volgt de MRA Amsterdam als het gaat om o.a. de uitwerking van de herplaatsingsgarantie. Voor Amsterdam kunnen afspraken in MRA verband helpen als beheersmaatregel om herplaatsing te regelen voor een aantal van onze projecten.

Sociaal beheer van de flexwoningen is een belangrijk onderdeel waar 30 augustus alleen intentie om afspraken te maken is geformuleerd. Amsterdam is nu in gezamenlijkheid met de MRA in overleg met BZK om hier concrete afspraken over te maken.