Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
[redacted]
1018 DN Amsterdam

Postbus 1269
1000 BG Amsterdam
Telefoon [redacted]
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1269, 1000 BG Amsterdam

Aan 5.1.2.e
van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum	22 juni 2022
Ons kenmerk	2022-7101
Uw kenmerk	-
Behandeld door	5.1.2.e afdeling Grond en Ontwikkeling
Kopie aan	
Bijlage(n)	
Onderwerp	(nood) Voorziening bij flexwonen

Geachte mevrouw 5.1.2.e,

Bij de ontwikkeling van de nieuwste generatie flexwoningen ontstaan (grote) tekorten op de exploitatie. De investeringsniveaus liggen hoger dan voorheen en de noodzakelijke exploitatietermijn kan niet worden gegarandeerd. Als casus wordt ingebracht het project Appelweg in Amsterdam Noord. De gemeente trekt hier bij de ontwikkeling gezamenlijk op met woningcorporatie Ymere. Ymere heeft in het verlengde van deze brief een aparte brief geschreven om de situatie vanuit haar perspectief te schetsen. Met de inzet van een (nood) voorziening vanuit het Rijk zou het exploitatie risico kunnen worden ondervangen en de voortgang van flexbouw projecten kunnen worden gegarandeerd.

Investeringsniveau en restwaarde
Bij voorgaande projecten bij de gemeente Amsterdam werd tot dusver steeds uitgegaan van een exploitatietermijn van max. 10 jaar. Bij die projecten heeft de gemeente incidenteel de onrendabele top gesubsidieerd en incidenteel kon er aanvullend ook nog aanspraak worden gemaakt op een Rijkssubsidie. In de meest recente exploitatiemodellen voor flexwoningen treden echter dusdanige tekorten op dat de subsidie budgetten van zowel gemeente als Rijk niet meer toereikend zijn, zelfs niet bij 15 jaar exploitatie. Het verschil zit vooral in het investeringsniveau en hoe er wordt omgegaan met de restwaarde:

> Ymere wil flexwoningen ontwikkelen met een hoge kwaliteit, een goed wooncomfort en een lange levensduur. De tijdelijke woningen hebben een permanente uitstraling en passen goed in de omgeving. Deze duurzame ambitie van Ymere past in principe goed bij de circulaire ambities zoals de gemeente Amsterdam die nastreeft, bijvoorbeeld middels de Greendeal houtbouw van de MRA.

Deze verplaatsbare permanente woningen op tijdelijke locaties kennen echter wel een navenant investeringsniveau dat hoger ligt dan de vorige generatie containerwoningen.

De restwaarde wordt bepaald door een inschatting te maken van het aantal jaren dat de units nog kunnen worden door geëxploiteerd na de eerste periode van 10-15 jaar. De nieuwe generatie flexwoningen zijn van een dusdanige kwaliteit dat ze zeker 25 jaar tot wel 50 jaar mee kunnen. Aan het einde van de eerste periode is er dus nog minimaal 10 jaar levensduur 'over'. Standpunt van de gemeente is dat deze restwaarde, zowel economisch als materieel, vanaf het begin dient te worden meegerekend in de exploitatiebegroting. Ymere geeft echter aan dat zij van de accountant geen restwaarde mogen aanhouden van inkomsten in de toekomst die nu nog niet kunnen worden gegarandeerd. Ymere hanteert daarom als restwaarde alleen de garandeerde terugneemwaarde van de leverancier en dat blijkt niet voldoende om de exploitatie rond te kunnen rekenen.

Ymere heeft aangegeven bereid te zijn het tekort op de exploitatie op deze locatie te accepteren. Afspraak daarbij is dat er in de toekomst gezamenlijk wordt gekeken naar de mogelijkheid op doorexploitatie binnen de gemeente Amsterdam. De garantie op verlenging of op een vervolglocatie kan de gemeente bij voorbaat echter niet geven. Ook niet gezien vanuit het punt van precedentwerking. In de brief van Ymere worden aanvullend nog een tweetal beheersmaatregelen benoemd waarmee het exploitatierisico kan worden verkleind, maar ook die kunnen niet worden gegarandeerd. Dit zorgt voor een aanzienlijk tekort en risico bij de initiële investering van het project.

Onderdeel van de oplossing van dit probleem zou mogelijk kunnen liggen in de aanvullende inzet van een (nood) voorziening vanuit het Rijk aan het eind van de exploitatie termijn. De gemeente geeft graag nog als overweging mee een dergelijke (nood) voorziening ook bij 10 jaar exploitatie (of korter) toe te passen. Bij een kortere termijn is de verwachting dat geschikte locaties binnen de ruimtelijke projecten in Amsterdam makkelijker kunnen worden gevonden.

Vanuit de Rijksoverheid zien wij momenteel een sterke inzet op de versnelde realisatie van dit type woningen om te komen tot een structurele vergroting van de flexibele schil. Ook in de markt zijn inmiddels diverse partijen actief die willen inspelen op deze vraag, middels geprefabriceerde demontabele woningen. Wij zijn benieuwd welke stappen het Rijk kan zetten om de gemeenten en de corporaties op dit punt tegemoet te komen. Graag maken wij procesafspraken om te komen van de huidige incidentele aanpak naar een structurele aanpak van dit probleem.

Met vriendelijke groet,

Carolien Schippers

C.T.M. Schippers
Directeur Grond & Ontwikkeling