Betreft: financiële voorstellen flexwoningen BZK
Aan: Rutger Groot Wassink
Van: 5.1.2.e / 5.1.2.e
Dd. 20 oktober 2022

1. Inleiding

BZK heeft met Amsterdam een realisatieovereenkomst ondertekend op 30-9-2022[1] en nadien Amsterdam en enkele andere gemeente een aantal financiële voorstellen gedaan. Geconstateerd moet worden dat een belangrijk deel van deze financiële voorstellen afwijken van de in de realisatieovereenkomst vastgelegde afspraken en naar mening van Amsterdam ook niet redelijk zijn.
In deze notitie wordt eerst ingegaan op de recente financiële voorstellen, vervolgens worden suggesties gedaan voor een manier waarop wel met het rijk zou kunnen worden samengewerkt. De notitie gaat uitsluitend in op de kosten van de fysieke maatregelen die nodig zijn, niet die voor sociaal beheer. Ook is nog geen rekening gehouden met de beheerkosten van de openbare ruimte, uitsluitend met de aanleg ervan.

2. Eerder gemaakte financiële afspraken BZK-gemeente 30-9-2022

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

- € 12.000 incl. btw per woning, of ca. 5.1.2.b excl. Per woning, pp 1-8-2022 voor het afdekken van de onrendabele top op de grond-en vastgoedexploitatie en de gemeentelijke proceskosten, voor de eerste 1.000 woningen, als onderdeel van de zgn. '100 5.1.2.b regeling'. Daarbij is terecht opgenomen dat dit bedrag naar verwachting grotendeels nodig zal zijn om de gemeentelijke grond-en proces kosten te dekken, dit op basis van een grove gemeentelijke inschatting van de te verwachten bouw-en woonrijpmaakkosten van gemiddeld € ca. 5.1.2.b per woning. 5.1.5 5.1.5
- Een herplaatsingsgarantie van het rijk, in het geval er binnen Amsterdam geen vervolglocaties zouden kunnen worden voor het doorexploiteren van de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn van 10 jaar op een locatie in Amsterdam. Waarbij deze garantie voor Amsterdam uiterlijk met Prinsjesdag zou zijn geregeld. Hierbij zijn geen bedragen genoemd.
- Het rijk zal rekening houden met de eventuele kosten van nieuwe locaties t.b.v. herplaatsing, idem

Afgesproken is verder 'Voor de start van elk project moet overeenstemming zijn bereikt tussen het Rijk, de gemeente en de betrokken vastgoedeigenaar over deze herplaatsingsgarantie'.

3. Vervolgproces na 30-9

De gemeente Amsterdam is na de ondertekening van deze overeenkomst meerdere malen benaderd voor zowel overleg over de locaties als de herplaatsingsgarantie.

---

[1] De brief is overigens abusievelijk gedateerd op 30-9-23; aangegeven is dat deze overeenkomst wordt omgezet in een bestuursovereenkomst.

De Taskforce heeft de gemeente gevraagd om bij het geschikt maken van de locaties vaart te maken en STIR-aanvragen te doen. Dit terwijl er op dit moment nog geen overeenstemming over de herplaatingsgarantie is bereikt [redacted]

De gemeente is hiernaast door BZK, samen met enkele andere gemeenten en de VNG, benaderd voor een reactie op voorstellen over de herplaatsingsgarantie, waarbij tot onze verrassing voor het eerst gesproken werd over [redacted]

Onze reactie:
[redacted]. Wel is er een herplaatsingsladder uitgewerkt door BZK die het herplaatsingsrisico voor de gemeente ongetwijfeld zal inperken [redacted]

- Bij het wel vinden van een tweede locatie zijn de kosten voor Amsterdam bovendien niet lager, maar zelfs nog hoger. Uitgaande van genoemde € [redacted] aan kosten voor bouw-en woonrijpmaken per woning en 2500 woningen gaat het dan om ca. [redacted]! Dit naast de kosten van bouw-en woonrijpmaken voor de resterende 1500 woningen voor de eerste keer plaatsing, nog eens ca. [redacted] per woning, in totaal [redacted] [redacted] [redacted]
- Het bovenstaande maakt ook duidelijk dat de nu voorgestelde regeling een verkeerde prikkel geeft. Het kan dan voor gemeenten per saldo immers minder duur er zijn om mee te delen in het herplaatsingsrisico dan om een tweede alternatieve locatie aan te maken!
- Het is bovendien een onterechte prikkel, want de kosten en baten worden in de voorstellen van BZK niet evenwichtig verdeeld tussen de 3 partijen. [redacted]
- We ervaren het als positief dat het rijk uitgaat van flexwoningen die 25 of zelfs 50 jaar geëxploiteerd kunnen worden en dat er in de berekeningen uitgegaan van is van eenmaal verplaatsing. Wanneer de woningen kunnen blijven staan of kunnen worden herplaatst betekent dat dat de flexwoningen rendabel en zelfs winstgevend kunnen worden

geëxploiteerd. 5.1,5 [redacted]

- Omdat het gaat om kwalitatief hoogwaardige woningen bevreemdt het ons ook dat wordt uitgegaan van een volledige en lineaire afschrijving van de waarde in 25 c.q. 50 jaar. De marktwaarde van hoogwaardige flexwoningen met een lange levensduur kan zelfs hoger zijn dan de huidige bouwkosten, net als bij de waarde van reguliere woningen doorgaans het geval is. De vraag naar deze woningen zal naar verwachting nog lange tijd immers groot zijn.
- Naar verwachting zal er dan ook gewoon financiële ruimte in de vastgoedexploitatie van de corporaties zijn om grondhuur te betalen, waarmee de gemeente de bouw-en woorijpmaak kosten kan financieren.

Hiernaast zijn er nog tekortkomingen t.a.v. de 100 mln. regeling voor flexwoningbouwprojecten:

- De overeenkomst van 30 september heeft slechts betrekking op 1.000 flexwoningen, niet voor de genoemde 2.500-3.000 flexwoningen 5.1,5 [redacted]
- 5.1,5 [redacted]

Tot slot zijn er een aantal onduidelijkheden t.a.v. de budgetten:

- Zijn de budgetten € van 5.1,2,b voor de woningen inclusief of exclusief btw? Het gaat om enorme bedragen bij deze grote woningaantallen...
- Hoe wordt omgegaan met de inflatie bij deze budgetten en de subsidie voor de flexwoningen in het kader van de 5.1,2,b regeling. Op dit moment is die zoals bekend fors, terwijl de huuropbrengsten gelimiteerd zijn door het rijk.

4. Vervolg

Uiteraard wil Amsterdam graag haar bijdrage leveren bij het ledigen van de grote behoefte aan sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen, ook in de vorm van flexwoningen, maar niet tegen de huidige voorwaarden. Er dient sprake te zijn van een verdeling van kosten die in lijn is met de verdeling van de baten. 5.1,5 [redacted]
5.1,5

Amsterdam zal zich inspannen voor het vinden van locaties voor de eerste plaatsing, en daarbij zoveel mogelijk locaties zoeken waar de flexwoningen langer dan 10 jaar kunnen blijven staan, of anders herplaatsingslocaties. De grote vraag naar woningen in Amsterdam is voor de gemeente al voldoende prikkel om aan dit project mee te werken, zeker gezien de hoge woningkwaliteit die nu wordt beoogd. Ook de gedachte om aan meerdere doelgroepen toe te wijzen ervaren wij als zeer positief.

5.1,5 [redacted]

5.1,5 [redacted]

Dit geldt ook voor de herplaatsingslocaties, wanneer die kunnen worden gevonden binnen de gemeentegrenzen. In tegenstelling tot wat is toegezegd in de brief van 30 september jl. wordt hier nu in de huidige voorstellen geen enkele dekking geboden, terwijl die het juist mogelijk maken voor de corporaties om een meer dan rendabele businesscase te realiseren. 5.1,5 [redacted]

5.1,5 [redacted]

Wanneer de corporaties geholpen worden aan locaties kan de inzet van overheidsmiddelen aanzienlijk worden beperkt.

We vragen u dan ook om uw financiële voorstellen te heroverwegen, wij hebben hiervoor in deze brief suggesties gedaan. Nadat met u overeenstemming is bereikt over de subsidie voor de resterende 1500 woningen en de herplaatsingsgarantie zal Amsterdam voortvarend de ontwikkeling van de locaties ter hand nemen, zoals overeengekomen in de realisatieovereenkomst.

Tot die wachten wij met het opstellen van de plannen hiervoor. Graag ontvangen wij daarom op korte termijn uw reactie.