Bijlage 1 Exempl. 1,2,3

Verslag uitgangspunten Bestuurlijk Overleg flexwonen De Nieuwe Kern, 4 december 2023

Aan: Bestuurders gemeente Amsterdam, gemeente Ouder-Amstel en Ymere
Van: Bronneberg/Ymere, Hermant/Ouder-Amstel
Datum: 23 januari 2024
Betreft: Verslag Bestuurlijk overleg De Nieuwe Kern, dd. 4 december 2023

Na een lang voortraject is overeenstemming bereikt tussen Ouder-Amstel en Ymere over het verder ontwikkelen van het project flexwonen op de p-bus-locatie. De P-bus-locatie in De Nieuwe Kern is in bezit van de gemeente Amsterdam, zodat de medewerking van de gemeente Amsterdam vereist is. Hierover is eerder al een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Amsterdam en de gemeente Ouder-Amstel, dd. 31-05-2022

In het BO van 4/12/23 zijn de drie partijen samenvattend de volgende uitgangspunten overeengekomen:

Gemeente Amsterdam

- De overeengekomen huurprijs van de grond bedraagt €7,- per m² (prijspeil 2023) bij een start bouw eind 2024. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd;
- De gemeente Amsterdam werkt alleen mee aan hergebruik flexunits als er 30% statushouders worden gevestigd (dit is een harde randvoorwaarde). Dit zijn eerst statushouders vanuit het quotum van de gemeente Ouder-Amstel en daarna die vanuit Adam voor het resterende deel;
- De gemeente Amsterdam erkent dat deze randvoorwaarde een extra druk geeft op het sociaal beheer. Gemeente Amsterdam zal ambtelijke inzet alsmede de kosten die hieraan verbonden zijn voor de Amsterdamse statushouders in het complex dragen. Dit vergt nog het nodige uitzoekwerk en om contractueel tussen OA, Ymere en Amsterdam vast te leggen. Deze procesafspraken over de huisvesting en het fysiek en sociaal beheer van de statushouders gedurende de opvangperiode, worden door de drie partijen op korte termijn vastgelegd in een afsprakenbrief;
- De gemeente Amsterdam neemt haar verantwoordelijkheid voor de definitieve huisvesting van de Amsterdamse statushouders nadat ze tijdelijk in de flexwoningen zijn ondergebracht;
- De grondeigenaren van DNK spannen zich in om het hergebruik van de flexwoningen in DNK te onderzoeken, dat later in afzonderlijke uitvoeringsovereenkomsten wordt vastgelegd. Voor het hergebruik is een staffel afgesproken voor inpassing ook op andere locaties (zie bijlage memo hergebruik stuurgroep DNK 09-10-2023);
- De gemeente Amsterdam biedt op haar grondgebied 100% fysieke herplaatsingsgarantie op hergebruik van alle flexunits mocht dit in eerste instantie in De Nieuwe Kern, tweede instantie binnen Ouder Amstel niet lukken. Gemeente Amsterdam zal bij herplaatsing op haar grondgebied de betreffend kavel(s) bouw- en woonrijp opleveren en deze aanbieden tegen een bij de bestemming passende grondprijs. Mocht dat ook niet lukken dan wordt een mogelijkheid gezocht in de MRA of elders in het land conform bestuursovereenkomst MRA Rijk van februari 2023. Gemeente Amsterdam zal niet meewerken aan de rijks garantieregeling (financiële herplaatsingsgarantie) als laatste vangnet voor de herplaatsing van de flexunits;
- Gemeente Amsterdam zal van Eigen Haard een bevestiging per brief ontvangen (zie nagekomen bijlage), dat zij akkoord zijn dat Ymere in hun plaats de te herplaatsen flexwoningen maakt in DNK. Gemeente Amsterdam zal vervolgens akkoord gaan met het verzoek van Ymere (en Ouder-Amstel) om een Toegelaten Instelling (TI) te worden in de Gemeente Ouder-Amstel;
- Ambtelijke bijdrage: Vanuit Amsterdam is het projectteam DNK beschikbaar voor de afstemming van dit project met omliggende projecten zoals bijvoorbeeld de SMH; het Ontwikkel & Bouwteam is beschikbaar voor vragen

omtrent flexprojecten in Amsterdam; er is expertise aanwezig ivm het uitwerken van de afspraken over de statushouders.

Gemeente Ouder-Amstel

- De gemeente Ouder-Amstel gaat akkoord met de wijziging van de doelgroepen (de verplichting tot het huisvesten van 30% statushouders);
- De voorgestelde mitigerende maatregelen (Vleermuis, Wezel) zijn akkoord voor de Omgevingsdienst en kunnen met medewerking van golfclub AOC en grondeigenaar NS worden ingezet;
- De gemeente Ouder-Amstel dient de aanvraag Omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijking op het bestemmingsplan in december 2023 in, zodat daarmee tijdig de start van grond- en woningbouwwerkzaamheden zijn veilig gesteld (behoudens gevolgen van bezwaren);
- Het geprognosticeerde tekort op de GREX zijnde €850.000,- wordt door stichting Ymere afgedekt. Een hoger tekort wordt door de gemeente Ouder-Amstel aangevuld;
- Gemeente Ouder-Amstel zal niet meewerken aan de rijks garantieregeling (financiële herplaatsingsgarantie) als laatste vangnet voor de herplaatsing van de flexunits.

Stichting Ymere

- Stichting Ymere geeft aan in de basis niet afkeurend te staan tegenover het huisvesten van 30% statushouders, maar geeft tevens aan nog wel intern met de beheerorganisatie te moeten afstemmen wat de impact hiervan is op het (beheer)plan;
- Stichting Ymere maximaliseert haar bijdrage aan het tekort op de GREX tot een bedrag van €850.000,-;
- Stichting Ymere erkent dat het verlagen van het aantal woningen naar 360 stuks mogelijk leidt tot proportionele verlaging van de toegekende WBI-subsidie;
- Stichting Ymere geeft aan dat in de situatie dat de subsidieverlaging meer bedraagt dan €350.000,- er een nieuwe businesscase ontstaat, welke opnieuw door stichting Ymere moet worden beoordeeld;
- Ymere geeft aan dat bovengenoemde aspecten tot een andere businesscase leid dan eerder was voorzien. Ymere zal in januari 2024 aan de partijen aangeven of deze aangepaste randvoorwaarden acceptabel zijn.

Bijlagen:

- Memo hergebruik units bouwmateriaal flexwonen DNK (9/10/23).
- Intentiebrief Eigen Haard DNK aan Amsterdam (5/12/23) nagekomen.