

Marktconsultatie flexwoningen

21 maart 2024

Doel:

Met een groot aantal Amsterdamse corporaties wordt door de gemeente Amsterdam samengewerkt bij de realisatie en het beheer van flexwoningen.

Naast de samenwerking met de corporaties wil de gemeente Amsterdam door middel van deze marktconsultatie de belangstelling peilen van commerciële marktpartijen voor de realisatie en het beheer van flexwoningen op diverse locaties in Amsterdam.

Toelichting:

De ambitie van Amsterdam voor het bouwen van flexwoningen is hoog. Circa 2500-3000 woningen voor 2027. De eerste circa 1.150 flexwoningen zijn in planvorming en gedeeltelijk in uitvoering (zie in bijlage Aanleiding en stand van zaken Amsterdamse flexopgave). Deze woningen worden gerealiseerd en beheerd door corporaties of de gemeente zelf.

De gemeente wil met deze marktconsultatie voor de overige te realiseren en beheren woningen onderzoeken of en onder welke voorwaarden er ook belangstelling is van commerciële partijen.

Een tweetal partijen wordt uitgenodigd:

- 1 Commerciële partijen die bereid zijn om flexwoningen te realiseren en zorg te dragen voor het beheer (al dan niet door een derde), gedurende een periode van tenminste 10 jaar, en hiervoor hun kavel in vol eigendom of in erfpacht bij de gemeente Amsterdam ter beschikking te stellen.
- 2 Commerciële partijen die bereid zijn om op gemeentelijke locaties flexwoningen te realiseren en zorg te dragen voor het beheer (al dan niet door een derde) gedurende een periode van minimaal 10 jaar.

Hieronder wordt per uitgangssituatie ingegaan op het aanbod van de gemeente en de voorwaarden. Vervolgens wordt een aantal vragen gesteld, waarop u wordt verzocht te reageren.

Nb:

- Voorwaarde voor deelname is dat uw onderneming of combinatie van ondernemingen in staat is om de woningen te realiseren en – bij percelen van de gemeente - na de exploitatieperiode weer te verwijderen. En het beheer van de woningen op zich te nemen, al dan niet door een derde.
- Uw reactie wordt vertrouwelijk behandeld en niet gedeeld met derden.

Mogelijk wordt op basis van deze marktconsultatie enkele deelnemers van de marktconsultatie uitgenodigd om middels een fysieke afspraak verder te praten over dit onderwerp. Deze gesprekken vinden plaats in april van dit jaar.

Aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Locaties van private grondeigenaren en erfpachters in de gemeente Amsterdam:

Aanbod gemeente

- Vergoeding werkelijke kosten bouw-en woonrijpmaken tot een maximum van € 7.800,- incl. btw (prijspeil heden) per woning voor zover het sociale huurwoningen betreft; e.e.a. onder het voorbehoud dat het rijk voor het specifieke project SFT subsidie (Stimuleringsregeling Flexwoningen en Transformatie) ter beschikking stelt ter hoogte van dit bedrag.
- Inspanningsverplichting gemeente voor planologische ondersteuning.
- Alleen voor sociale huurwoningen waarvan een AFWC corporatie eigenaar en beheerder wordt, en mits aan alle subsidievoorwaarden wordt voldaan: de gemeente verleent medewerking aan de herplaatsingsgarantie van het Rijk.
Voor informatie over de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen zie bijgevoegde link: [Financiële herplaatsingsgarantie | Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Gemeentelijke voorwaarden:

- De woningen moeten voldoen aan het vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- Tenminste 10 jaar exploitatie.
- Eigenaar/erfpachter maakt zelf bouw-en woonrijp.
- Er mag een mix aan woningen worden gerealiseerd, maar tenminste 50% van het totale aantal woningen dient als sociale huur te worden verhuurd, waarvan weer tenminste 30% moet worden toegewezen aan statushouders.
- De gemeente kan nadere eisen stellen aan het absolute minimale aantal woningen voor statushouders vanwege de kosten die gemoeid zijn met het beheer voor zover de gemeente daarvoor verantwoordelijk is.
- Eigenaar/erfpachter realiseert de woningen en zorgt voor het beheer, zelf of door een derde (corporatie of andere partij).
- Bij de woningverhuur moet worden ingezet op een grote diversiteit aan huishoudens.
- Het moet gaan om zelfstandige woningen van gemiddeld minimaal 42 m² grondoppervlakte en tenminste 50% 2 of meer kamers; dit geldt zowel voor de sociale huur als voor niet-sociale huurwoningen.
- Erfpachter/verhuurder maakt een sociaal beheerplan dat moet worden goedgekeurd door de gemeente. De gemeente verleent ondersteuning bij de plaatsing van statushouders en afstemming met stadsdelen t.a.v. sociale aspecten, de kosten van sociaal beheer komen voor rekening van de beheerder.

Vragen:

- Wat vindt u van het aanbod en de voorwaarden?
- Kunt u gezien het te verwachten aanbod en voorwaarden van de gemeente aangeven of u belangstelling heeft?
- Aan welk programma denkt u?
- Op welke wijze wilt u het sociaal beheer vormgeven?
- Kunt u aangeven welke locatie(-s) u tijdelijk ter beschikking wilt stellen?
- Kunt u aangeven of u zelf voorwaarden heeft bij deelname, zo ja welke (bijv. t.a.v programma).
- Kunt u aangeven welke risico's u ziet? Wat zou de gemeente volgens u hierbij kunnen doen om die te verkleinen/weg te nemen?

- Heeft u zelf nog vragen of suggesties om de bouw en exploitatie van flexwoningen mogelijk te maken?
- Gemeente Amsterdam kent een aantal beleidsthema's waarmee de gemeente impact wil maken op de stad. Op welke wijze kunt u hier een bijdrage aan leveren.
<https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-opdrachten/inkoopbeleid/?vkurl=inkopenmetinvloed>

Grondlocaties gemeente Amsterdam :

Aanbod:

- De gemeente levert bouwrijpe locatie in tijdelijke erfpacht of huur voor tenminste 10 jaar exclusief op – en afbouwtijd van de woningen.
- De flexwoningen dienen minimaal 10 jaar te worden beheerd.
- Inspanningsverplichting gemeente voor planologische ondersteuning.
- Alleen voor sociale huurwoningen waarvan een AFWC corporatie eigenaar en beheerder wordt, en mits aan alle subsidievoorwaarden wordt voldaan: de gemeente verleent medewerking aan de herplaatsingsgarantie van het Rijk.

Voor informatie over de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen zie bijgevoegde link: [Financiële herplaatsingsgarantie | Versnellen tijdelijke huisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

E.e.a. onder voorbehoud dat er voldoende locaties en SFT subsidie (Stimuleringsregeling Flexwoningen en Transformatie) van het Rijk beschikbaar zijn.

De inkomsten uit de SFT-subsidie worden door de gemeente benut voor het bouw-en woonrijpmaken en worden niet gedeeld met initiatiefnemer.

Gemeentelijke voorwaarden:

- De woningen moeten voldoen aan het vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- Er mag een mix aan woningen worden gerealiseerd, maar tenminste 50% van het totale aantal woningen dient als sociale huur te worden verhuurd, waarvan weer tenminste 30% moet worden toegewezen aan statushouders.
- De marktpartij realiseert de woningen en zorgt voor het beheer, zelf of door een derde (corporatie of andere partij)
- Bij de woningverhuur moet worden ingezet op een grote diversiteit aan huishoudens.
- Het moet gaan om zelfstandige woningen van gemiddeld minimaal 42 m2 go en tenminste 50% minimaal 2 kamers; dit geldt zowel voor de sociale huur als voor niet-sociale huurwoningen.
- Erfpachter/huurder maakt een sociaal beheerplan dat moet worden goedgekeurd door de gemeente. De gemeente verleent ondersteuning bij de plaatsing van statushouders en afstemming met stadsdelen t.a.v. sociale aspecten, de kosten van sociaal beheer komen echter voor rekening van de exploitant.

Vragen:

- Wat vindt u van het aanbod en de voorwaarden?
- Kunt u gezien het te verwachten aanbod en voorwaarden van de gemeente aangeven of u belangstelling heeft?
- Aan welk programma denkt u?
- Het gaat bij de bewoners deels om kwetsbare groepen. Op welke wijze wilt u het sociaal beheer vormgeven?
- Kunt u aangeven of u zelf voorwaarden heeft bij deelname, zo ja welke (bijv. t.a.v programma).
- Kunt u aangeven welke risico's u ziet? Wat zou de gemeente volgens u hierbij kunnen doen om die te verkleinen/weg te nemen?
- Heeft u zelf nog vragen of suggesties om de bouw en exploitatie van flexwoningen mogelijk te maken?

- Gemeente Amsterdam kent een aantal beleidsthema's waarmee de gemeente een positieve impact wil maken op de stad. Op welke wijze kunt u hier een bijdrage aan leveren. <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-opdrachten/inkoopbeleid/?vkurl=inkopenmetinvloed>

Heeft u nog vragen?

Indien u vragen heeft over deze marktconsultatie kunt u die stellen via Tendersnet.

Beantwoording marktconsultatie

De vragen die zijn gesteld in deze marktconsultatie kunt u beantwoorden via Tendersnet, u kunt ook een word of PDF document toe voegen.

Voornemen van de gemeente is om met 3-4 marktpartijen een verdiepend interview te houden om verdere mogelijkheden te bespreken.

Planning

Na publicatie op Tendersnet hebben marktpartijen drie weken de tijd om de vragen te

beantwoorden en aan te geven of ze interesse hebben in een interview met de gemeente.

Interesse voor het interview kan door middel van een bericht in Tendersnet kenbaar worden gemaakt.

Vervolg

Indienen van uw vragen, antwoorden en het aangeven van uw interesse voor een interview kan tot uiterlijk maandag 15 april.

BIJLAGE: Aanleiding en stand van zaken Amsterdamse flexopgave

Aanleiding Amsterdamse flexopgave

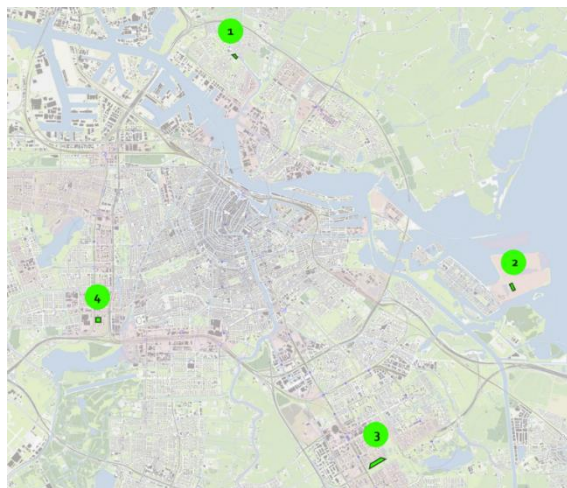
De druk op de Amsterdamse woningmarkt is niet alleen hoog voor kwetsbare doelgroepen. Ook reguliere woningzoekenden komen nog maar moeilijk aan een woning. De gemiddelde wachttijd op de sociale huurwoning stijgt al jaren en was in 2021 gemiddeld 10 jaar.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is aangegeven dat gezien de enorme woningbouwopgave ook circulaire flexwoningen zijn.

Ook het Rijk beschouwt dit als een belangrijk instrument om de bouwcapaciteit voor de woningbouw te versnellen en te verhogen.

In het Programma Woningbouw is opgenomen om in totaal 37.500 flexwoningen te realiseren in de periode 2022-2024 in Nederland. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met de lagere overheden om prioriteit te geven aan het beschikbaar en gereedmaken van locaties voor flexwoningen.. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het creëren van een permanente flexibele schil van tijdelijke huisvesting.

De gemeente Amsterdam en het Rijk zijn op 30 augustus 2022 overeengekomen dat zij zich beide inzetten voor de bouw van 2.500-3.000 flexwoningen in Amsterdam. Voor de realisatie van de eerste 1.000 flexwoningen (eerste tranche) zijn met het Rijk diverse afspraken gemaakt.



Figuur 1 Locaties 1ste tranche flexwoningen 1) Appelweg, 2) Makerskade, 3) Gaasperdammerzone, 4) Riekerpark

Er wordt gewerkt aan de urgente stadsbrede opgave van het toevoegen van woningen in de stad. Naast de reguliere bouw van huur- en koophuizen is het de ambitie van het bestuur om t/m 2026 2.500 tot 3.000 flexwoningen te realiseren. Deze projecten staan door de hele stad voor een periode van circa 10 tot 15 jaar per locatie.

De realisatie van de eerste ca.1.150 flexwoningen is momenteel in volle gang op de locaties Appelweg, Riekerpark, Makerskade (IJburg Strandeiland) en Gaasperdamzone (zijde H-buurt/Brasapark).

Voortgang vier flexprojecten van de eerste tranche

Appelweg, stadsdeel Noord (63 woningen)

Op 6 juli 2021 heeft het college van B&W de locatie Appelweg aangewezen als tijdelijke huisvestingslocatie voor maximaal 15 jaar. In samenwerking met de gemeente heeft woningcorporatie Ymere een plan uitgewerkt voor de bouw van ca. **63 flexwoningen**, waarvan 33% statushouders, 25% reguliere contracten en 42% jongeren/studenten en waarbij de kwalitatieve uitstraling van de woningen een belangrijk uitgangspunt is.



Figuur 2 Impressie definitief ontwerp Appelweg, december 2022.

IJburg 2^{de} fase, Strandeiland deelgebied Makerskade, stadsdeel Oost (ca. 358 woningen)

De Makerskade is een deelgebied van Strandeiland (IJburg) waar in de toekomst o.a. bedrijfsruimtes, nuts- en gemeentelijke voorzieningen komen met daarboven woningen.

Tijdelijk komen er **358 flexwoningen** voor circa 15 jaar, die worden gerealiseerd en beheerd door drie woningbouwcorporaties, Ymere, Stadgenoot en De Alliantie.



Figuur 3 Impressie architectuur, robuust en natuurlijk Makerskade.

Het volgende woningbouwprogramma wordt gerealiseerd:

- Circa 15% studio's (jongeren en statushouders <22 jaar)
- Circa 70-75% 2-kamerappartementen (jongeren, statushouders, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden)
- Circa 10-15% 3-kamerappartementen (jongeren, statushouders, maatschappelijke beroepsgroepen, overige woningzoekenden)

De locatie is door de gemeente bouw-en woonrijp gemaakt. In Q3 2024 zal worden gestart met de bouw. Er is extra aandacht bij de planuitwerking besteed aan voor de ruimtelijke kwaliteit van de flexwoningen, bereikbaarheid en inrichting van de openbare ruimte, zodat een veilige en prettige woon- en leefomgeving kan worden gecreëerd. Dit vindt in afstemming met het stadsdeel plaats.

Gaasperdammerzone | H-buurt/Brasapark, stadsdeel Zuid-Oost (ca. 520 woningen)

Deze locatie is gelegen tussen het Brasapark en de H-buurt en ligt direct langs de



Figuur 4 Impressie woningen Brasa Village

Gaasperdammertunnel, waar 15 jaar tijdelijke flexwoningen kunnen worden beheerd. De woningen worden gerealiseerd en beheerd door Rochdale, Ymere en Eigen Haard. De start bouw is voorzien vanaf q3 2024.

Het plan omvat het volgende woningbouwprogramma:

- Ca. 3 % studio's (20-28 m² gbo)
- Ca. 57 % 2-kamerappartementen (31-41 m² gbo)
- Ca. 40 % 3-kamerwoningen (47-55 m² gbo)

Het aantal statushouders is 30%.

Riekerpark, stadsdeel Nieuw-West (216 woningen)

Op deze locatie komen 216 flexwoningen die de gemeente afneemt van het Rijks Vastgoed Bedrijf. De woningen worden eigendom van de gemeente. Bij dit flexproject is het uitgangspunt dat 50% van de woningen voor statushouders is en 50% voor urgent-en regulier woningzoekende in de sociale huursector.