Gemeente Amsterdam

Spelregels voor woningbouwprogrammering

Deze spelregels voor het programmeren van woningbouw zijn gemaakt om uitvoering te geven aan het nieuwe stedelijke uitgangspunt woningbouwprogrammering. Dit is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop. De spelregels zijn gewenst om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.

Spelregel 1
In het kader van Koers 2025 worden in de komende jaren diverse principe-, project- en investeringsbesluiten aan de Gemeenteraad voorgelegd. De 40-40-20 spelregel betreft aantallen woningen en geldt uitsluitend voor deze nieuwe ruimtelijke plannen.

Spelregel 2
Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op ruimtelijke projecten waarvoor reeds investeringsbesluiten zijn genomen. Dit vanwege de contractuele relaties met ontwikkelende partijen, het financiële effect op de grondexploitatiebegroting en het voorkomen van vertraging in de woningbouwproductie bij herziening van de plannen.

Spelregel 3
Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op locaties waarvoor de gemeente al contractuele verplichtingen is aangegaan met een marktpartij. Op het moment dat gemaakte overeenkomsten moeten worden herzien, is er een groot risico op vertraging, zal er sprake zijn van financiële claims en een verslechtering van het financiële resultaat van de grondexploitatie.

Spelregel 4
Zuidas: hiervoor ligt een globaal investeringsbesluit. Er wordt een nieuw kaderbesluit voorbereid dat tegemoet komt aan het stedelijk gewenste woningbouwprogramma met een nadruk op 40% sociale huur.

Spelregel 5
Middelduur. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grote (> 800 woningen) en kleine locaties (< 800 woningen). Voor de grote locaties gaat de gemeente uit van zowel koop- als huur-woningen. Bij kleine locaties zet de gemeente in op uitsluitend middeldure huurwoningen.

Spelregel 6
Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijspeil 2017). Het gaat om reguliere sociale huurwoningen maar ook om woningen die exclusief worden aangeboden aan doelgroepen als ouderen, jongeren en studenten. Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen.

Spelregel 7
Betaalbare, sociale huurwoningen worden gebouwd en beheerd door zowel corporaties als marktpartijen. Corporaties hebben bij uitgifte van gemeentelijke kavels een voorrangspositie.

Gemeente Amsterdam

Spelregel 8
Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het stedelijke uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. De mate van menging van de woningvoorraad in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van het financiële effect op de grondexploitatie geven nadere richting aan het formuleren en afwegen van het te realiseren programma.

Spelregel 9
Binnen het ruimtelijke project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd. Dit is conform het B&W besluit van 7 april 2015 over nadere afspraken met de corporaties en opgenomen in de herijking van het Selectiebeleid.

Spelregel 10
Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond als inzet bij de onderhandelingen. Herontwikkeling en leegstands-bestrijding staan voorop. Nadere regels voor particuliere transformaties worden uitgewerkt in een stedelijk kader Particuliere transformaties, dat apart aan de Raad wordt voorgelegd ter vaststelling.

Spelregel 11
De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zo veel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uit-
gevoerd.

Gemeente Amsterdam

Toelichtingen

Toelichting bij besluit 1

Gezien de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en in de bevolkingssamenstelling, wordt er in 2025 een tekort voorzien aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De Woonagenda 2015 zet in op betaalbaarheid. De komende jaren dient een substantieel deel van de bouwproductie te bestaan uit sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Amsterdam wil een inhaalslag maken en vooral bouwen voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 maal modaal. Het uitgangspunt is: 40% sociale huur 40% middelduur en 20% dure huur en koop.

Toelichting bij spelregel 1, 2 en 3

Projecten waarvoor nog geen investeringsbesluit is genomen, bieden nog ruimte om het programma en het financiële kader aan te passen. Zou de nieuwe programmering ook worden toegepast op plannen die wel zijn vastgesteld maar nog niet in aanbouw zijn genomen, dan zou er opnieuw
onderhandeld moeten worden met contractpartijen, tenders opnieuw moeten, etc. Dit zou leiden tot grote vertragingen en langdurige procedures.

Toelichting bij spelregel 4

Bij de raadsbehandeling van de visie Zuidas zijn amendementen ingediend die leiden tot een ander programma: meer sociale huur voor gezinnen en meer middeldure huur. Uitgangspunt bij de uitvoering van de amendementen is een programmering van 40-40-20 met een nadruk op 40% sociale huurwoningen.

Toelichting bij spelregel 5

In grote projecten waar veel woningen worden gebouwd zouden in de 40% middeldure woningen ook middeldure koopwoningen kunnen vallen. Reden daarvoor is dat in nieuwe gebiedsontwikkeling een goede menging ook inhoudt dat er een aandeel koopwoningen is dat zowel voor middeninkomens als hoge inkomens toegankelijk is. De prijsindicatie voor middeldure huurwoningen is die conform het Actieplan Meer middeldure huurwoningen. Regels en voorwaarden voor middeldure koopwoningen worden nader onderzocht en later aan de raad voorgelegd.

Toelichting bij spelregel 10

In geval van particuliere ontwikkeling op eigen grond of op een bestaand erfpachtrecht heeft de gemeente beperkte sturingsmogelijkheden. Het stedelijke uitgangspunt is echter ook voor deze ruimtelijke projecten en panden van kracht. De gemeente kan over het programma onderhandelen als de particuliere ontwikkeling een wijziging van het erfpachtrecht en of van het bestemmingsplan vereist. De afspraken kunnen bij gebiedsontwikkeling op enige schaal
een veelvoud van onderwerpen bevatten. Denk aan bouwtempo, commercieel programma, maatschappelijke functies, stedenbouwkundige eisen (openbare ruimte, parkeren, duurzaamheid) en bijdragen voor het dekken van de publieke voorzieningen. Het woningbouwprogramma kan dan niet worden los gezien van de andere wensen. In geval van particuliere transformaties staat herontwikkeling en leegstandsbestrijding voorop. Een uitgebalanceerd woningbouwprogramma is de inzet, maar om slagvaardig te kunnen opereren moet de gemeente meebewegen met de specifieke wensen van de marktpartij en dat kan betekenen dat we niet altijd uitkomen op het wenselijke woningbouwprogramma.In het stedelijke kader komen de spelregels en mogelijkheden voor afwijkingen. Dit stedelijke kader Particuliere transformaties wordt later dit jaar aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

Gemeente Amsterdam

Transformaties van particuliere panden leiden vaak tot grote aantallen betaalbare studenten- en jongerenwoningen. Deze transformaties worden meestal door andere partijen ontwikkeld dan corporaties. In het kader van de bestrijding van de leegstand van panden en voor de uitvoering van het programma jongeren- en studentenhuisvesting stimuleert de gemeente deze transformaties. Een gemeentelijke eis dat alle sociale huurwoningen uitsluitend door corporaties mogen worden ontwikkeld zou die transformaties kunnen belemmeren.

Toelichting bij spelregel 11

De investeringsmogelijkheden en de investeringsbereidheid van partijen en de toenemende verdichting stellen hoge eisen aan bouwlogistiek. Gegeven verkaveling en positionering kan dat in een aantal projecten tot een onvermijdelijke, maar tijdelijke, programmatische disbalans leiden.