002

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2011 18:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: project[redacted]?

Hoi[redacted]

De[redacted] dus in weinig met dit vergelijkbaar. Op het altaar van projectrealisatie is geen offer op voorhand uitgesloten, dus is het te overwegen als dat de deur naar bouwen opent. Uit de aanbieding (waarvan ik je de lezing niet aan zal doen) onderstaande de passage die over de nadere aanduiding gaat. Gegeven het compleet afwijkende kader moet de passage ruimschoots worden aangepast; daarbij geldt in ieder geval, dat meer woningen van sociale huur omzetten naar koop hier niet aan de orde is.

Bestemmingswijziging van erfpachtrechten sociale huurwoning naar koopwoning.

Partijen zijn overeengekomen, dat het de erfpachter onder de navolgende voorwaarden met inachtneming van het gestelde in:

- het Bestuurlijk Besluit [redacted] buurt 2006/uit/4754 de dato 30-08- 2006
- de aanpassing Bestuurlijk Akkoord nummer 2006/uit/4754 de dato 30-08-2006
- afspraken zoals genoemd in de notulen Erfpachtaanbieding [redacted] buurt de dato 7-07-2011

gedurende de bouw van de woningen is toegestaan de erfpacht van een tot sociale huur woning bestemd appartementsrecht (AB1998) te converteren naar koopwoning (AB2000).

a. op de te converteren erfpachtrechten zullen van toepassing zijn:
   - de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 200 Amsterdam (hierna AB2000)
   - de bestemming zal worden gewijzigd in Koopwoning in de vrije sector.
   - onder handhaving van de bijzondere bepalingen met uitzondering van bijzondere bepaling 8a, 8b en 8c en onder toevoeging van de nieuwe bijzondere bepaling:
     bepaling 8 (nieuw)
     ". *in aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen geldt, dat de erfpachter zonder toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Nieuw-West niet bevoegd is het recht op levering van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het terrein uiteindelijk door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen."*
b. voorafgaand aan elke voorgenomen verkoop van een sociale huurwoning en conversie van de desbetreffende erfpacht wordt deze conform het "Convenant Splitsen/Verkoop Sociale Huurwoningen" aangemeld bij het Bureau Erfpachtbeheer van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.
c. indien bij de technische oplevering van de woningen minder 45 sociale huurwoningen; zijn omgezet naar vrije sector koopwoning, dan is de erfpachter gerechtigd aanvullend tot dit woningaantal woningen ter conversie aan te wijzen; in de bestemmingsbepaling zal alsdan tevens worden opgenomen, dat de erfpachter bevoegd is de woningen te verhuren zonder dat daaraan een herziening van de canon zal zijn verbonden
d. de bevoegdheid tot conversie geldt in eerste aanleg 45 sociale huurwoningen; indien de erfpachter extra woningen wil verkopen, dan is voor die extra woningen de voorafgaande, schriftelijke toestemming van he stadsdeel Nieuw-West vereist; op deze woningen is het "Convenant Splitsen/Verkoop Sociale Huurwoningen" van toepassing;
e. de vergoeding voor de conversie van 45 woningen is overeenkomstig het Bestuurlijk Besluit [redacted] buurt2006/uit/4754 de dato 30-08 2006 voldaan;
f. onverminderd het onder d. gestelde is voor eventueel aanvullend te converteren erfpachten een omzettingsvergoeding verschuldigd naar het ten tijde van die conversie geldende prijspeil overeenkomstig de in het Convenant Splitsen/Verkoop Sociale Huurwoningen opgenomen regeling;
g. uiterlijk bij oplevering zullen de erfpachten met betrekking tot de alsdan resterende sociale huurwoningen per complex (A, B1 en B2) tot één erfpachtrecht worden verenigd;

h. de uitvoering van de regeling zal aan de notaris worden opgedragen; de daaraan verbonden kosten zijn voor uw rekening.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2011 11:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: project E[redacted]

Hoi [redacted]

Stadgenoot heeft voor Nieuw Argentinie een bijzonder verzoek, te weten een zelfde constructie als voor [redacted]'. D.w.z. alles uitgeven onder AB1998, met de afspraak conversie naar AB2000 als duidelijk is welke appartementen sociaal zijn en welke markt.
Voordat ik [redacted] daarover adviseer wil ik graag van jou weten hoe de contractvorming en uitvoering Bij [redacted] buurt verliep en of dit voor herhaling vatbaar is? Kan je mij zeggen waar de aanbieding is te vinden in Docwerker?

Groeten,
[redacted]

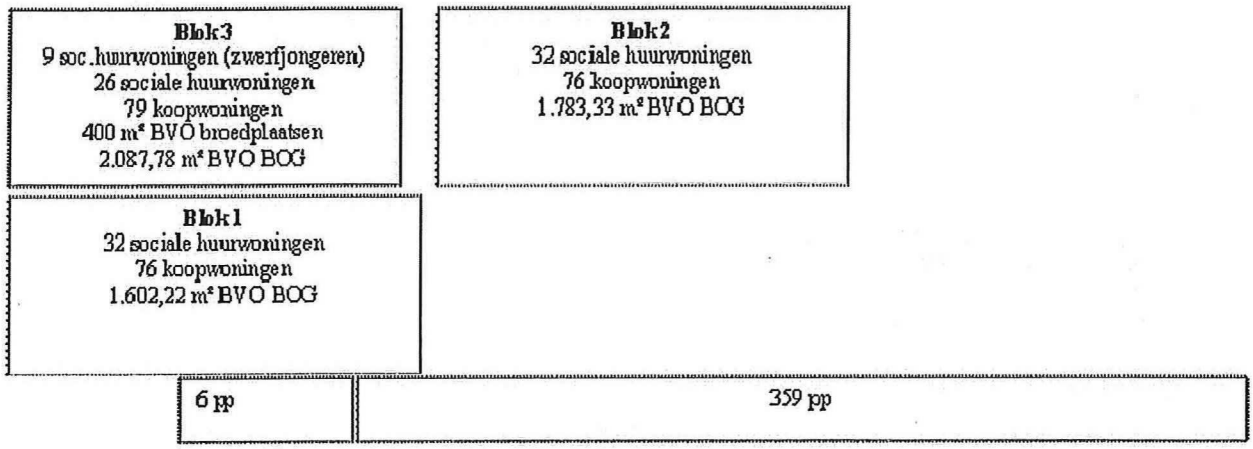
003

[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl>
Verzonden: vrijdag 3 februari 2012 16:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Vooruitlopend op een memo laat ik je alvast in het kort weten wat wij met jou m.n. willen bespreken:
Project Argentinië wordt gefaseerd gebouwd:



Het leeuwedeel wordt dit jaar opgeleverd:
- de parkeergarage met 359 pp en Blok 1: maart
- Blok 2: november
Blok 3 met ondergelegen deel 1-laagsparkeergarage met 6 pp is (nog) niet in aanbouw en op dit moment onzeker of en zo ja, wanneer dat zal zijn.
Er geldt een lumpsumgrondprijs van ruim [redacted].

Om de verkoop zo veel mogelijk te optimaliseren wil Stadgenoot alle woningen in de verkoop doen en niet op voorhand voor mensen beslissen welke woning een sociale huurwoning is en welke woning voor de verkoop is. Voor [redacted] hadden wij hetzelfde verzoek, dus de beweegredenen zijn jou bekend. Ook hadden wij elkaar hierover een paar weken geleden gesproken. Je gaf toen aan dat de oplossing [redacted] niet mogelijk is voor Argentinië, omdat dit niet ACE is.

Omdat wij menen dat het de verkoop, dat in de gegeven omstandigheden niet makkelijk is, een hogere kans van slagen geeft, willen we graag met jou bespreken hoe het op één of andere manier toch mogelijk is dat woningen erfpachttechnisch niet op voorhand al gelabeld moeten worden als sociale huurwoning of koopwoning.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2012 14:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]),

Bij mijn afmelding heb ik gevraagd ons om een kort memo te sturen met de gespreksonderwerpen om het overleg goed voor te kunnen bereiden en om te zorgen, dat de juiste mensen aan tafel zitten.

Gelet op dit laatste lijkt het mij raadzaam de afspraak eerst te maken nadat we het memo hebben ontvangen en kunnen nagaan wie de deelnemers moeten zijn.

Groeten,

[redacted]

[redacted]
Adviseur Uitgifte
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
[redacted]
[redacted]@oga.amsterdam.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.
Externe e-mail wordt door het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Friday 3 February 2012 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Geachte heer [redacted], mevrouw [redacted].

Kleine wijziging: begintijd voor vrijdag 10 februari en maandag 13 februari 09.30 uur.

Vanmiddag en maandag 6 februari ben ik niet op kantoor, vriendelijk verzoek bij eventueel vergaderverzoek/e-mail een cc-tje te sturen aan [redacted]@stadgenoot.nl

Vast een fijn (sneeuw)weekend.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Secretaresse
Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]@stadgenoot.nl
[redacted]
[redacted]
www.stadgenoot.nl
aanwezig maandag t/m donderdag van 08.30 tot 17.00 uur en vrijdag tot 12.30 uur

denk aan het milieu voordat je deze mail print

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2012 9:25
Aan: [redacted]@oga.amsterdam.nl'; [redacted]@oga.amsterdam.nl'; [redacted]@oga.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië
Urgentie: Hoog

Dame en heren,

Bericht ontvangen dat [redacted] helaas verhinderd is op 7 februari om 11.45. Voor een vervangende afspraak hierbij de mogelijkheden in de agenda van [redacted] en [redacted]

Dinsdag 7 februari van 09.00 tot 10.00 uur
Dinsdag 7 februari van 14.30 tot 15.30 uur
Donderdag 9 februari van 13.00 tot 14.00 uur
Vrijdag 10 februari tussen 09.30 en 15.00 uur
Maandag 13 februari tussen 09.30 en 12.00 uur

Graag ontvang ik z.s.m. bericht van u wanneer het schikt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaresse
Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]@stadgenoot.nl
[redacted]
www.stadgenoot.nl
aanwezig maandag t/m donderdag van 08.30 tot 17.00 uur en vrijdag tot 12.30 uur

denk aan het milieu voordat je deze mail print

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

064

[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl>
Verzonden: maandag 6 februari 2012 21:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Dat een insteek zoals die bij [redacted] worden toegepast binnen (de uitvoeringskaders van) het grondprijsbeleid **niet** uitvoerbaar is kan ik volgen. Ik wil met jou onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn, zonder ons daar nu direct op vast te pinnen.

Als voorbeeld; we zetten de huidige sociale huurwoningen, nu reeds om naar marktwoningen. We mogen tenslotte de woningen na 10 jaar uitponden. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen **niet** wordt afgetrokken en dat het totaal (eventueel incl bijbetaling indien noodzakelijk voor de omzetting op dit moment zijn wij hierover in gesprek met het OGA) wordt toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door Stadgenoot opgegeven VON-prijzen. Wisseling van een koopwoning met een sociale huurwoning heeft **dan geen** gevolgen voor de toedeling. Iedere woning heeft een vergelijkbare grondprijs toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door de Stadgenoot opgegeven VON-prijzen.

Het grote voordeel van een dergelijke constructie is dat de markt (koper) zelf bepaald welke woning zij het liefst wil kopen. Ons doel is juist om de klant te laten bepalen wat de meest interessante koopwoningen zijn. Tenslotte de markt bepaald. Vervolgens als we een bepaalde periode in verkoop zijn plaatsen we het aantal overeengekomen soh. woningen, of als midensegment als we dat overeenkomen met het Stadsdeel in de verhuur.

Het is een idee misschien zijn er wel meerdere mogelijkheden. Ik zou het prettig vinden om met elkaar de mogelijkheden en onmogelijkheden te bespreken. Ik heb juist gemerkt dat bij ons overleg over de grondruil bij het GAK, je in een overleg tot de meest creatieve oplossingen kan komen.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] [[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: vr 03-02-12 16:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Zowel [redacted] (in eerste instantie) als ik (later telefonisch) hebben aan [redacted] gemeld, dat een insteek zoals we die bij [redacted] hebben toegepast binnen (de uitvoeringskaders van) het grondprijsbeleid niet uitvoerbaar is.

Bij [redacted] is sprake van een eenheidsprijs per bestaande woning (AB1998) + een bijbetaling van een vaste eenheidsprijs voor een naar koop om te zetten woning (AB2000). Het gevolg is dat de per woning te alloceren afkoopsom eenduidig vastligt; voor de in de erfpachtvoorwaarden op te nemen boetecanon kan eenvoudig worden voorzien door 2 bedragen te berekenen, namelijk als die sociale huurwoning blijft (op basis van grondwaarde sociale huur) en als die wordt omgezet in een koopwoning (op basis van genormeerd residueel bij een opgegeven VON-prijs).

In dit project is sprake van een lumpsum, die over het programma toegedeeld moet worden conform het gemeentelijk grondprijsbeleid. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen wordt afgetrokken en de het restant wordt toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door de ontwikkelaar opgegeven VON-prijzen. Dat wil zeggen, dat die aan concrete woningen is gekoppeld (VON-prijs/m² geeft grondwaarde/m³ x gbo = grondwaarde genormeerd residueel). Voor de oplossing van deze vergelijking moeten alle variabelen bekend zijn. Wisseling van een

koopwoning met een sociale huurwoning heeft gevolgen voor de toedeling van alle koopwoningen. (tenzij die toevallig dezelfde grootte en VON-prijs zou hebben; zie bijgaand rekenvoorbeeld).

Mag ik er van uitgaan, dat hiermee de noodzaak voor een gesprek over dit onderwerp is ondervangen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PS: gefeliciteerd met de succesvolle afronding van de 1e fase [redacted])

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] @stadgenoot.nl]
Verzonden: Friday 3 February 2012 15:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

[redacted] is bezig om de bespreekpunten op papier te zetten. Het voornamelijk over of er een mogelijkheid is om alle woningen te koop aan te bieden en uiteindelijk het benodigd aantal aan te wijzen als huurwoningen.

Ik stel het wel op prijs om hier op korte termijn met jou over te willen sparren.

Met vriendelijke groet
[redacted]

_____ Reply Header _____
Subject: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië
Author: [redacted] @oga.amsterdam.nl>
To: '[redacted] @stadgenoot.nl>,...
CC: '[redacted] @stadgenoot.nl>,...
Date: 03-02-2012 14:26

Beste [redacted] ([redacted] en [redacted]

Bij mijn afmelding heb ik gevraagd ons om een kort memo te sturen met de gespreksonderwerpen om het overleg goed voor te kunnen bereiden en om te zorgen, dat de juiste mensen aan tafel zitten.

Gelet op dit laatste lijkt het mij raadzaam de afspraak eerst te maken nadat we het memo hebben ontvangen en kunnen nagaan wie de deelnemers moeten zijn.

Groeten,

[redacted]

[redacted]

Adviseur Uitgifte

> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

H Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[redacted]

[redacted] @oga.amsterdam.nl [redacted] @oga.amsterdam.nl>

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

Externe e-mail wordt door het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Friday 3 February 2012 12:05
Aan: [redacted]
[redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Geachte heer [redacted] mevrouw [redacted] en heer [redacted]

Kleine wijziging: begintijd voor vrijdag 10 februari en maandag 13 februari 09.30 uur.

Vanmiddag en maandag 6 februari ben ik niet op kantoor, vriendelijk verzoek bij eventueel vergaderverzoek/e-mail een cc-tje te sturen aan [redacted]

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik

van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

005

[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl>
Verzonden: dinsdag 7 februari 2012 15:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte heer [redacted],

Uw memo was, zoals ik direct ook aan mevrouw [redacted] liet weten, een helder stuk. Daarnaast waren wij blij te lezen dat het OGA, wethouder Ossel en WZS positief adviseren over de verkoop van de sociale huurwoningen.

Het [redacted] is natuurlijk helder, daar kunnen wij tezijnertijd mee aan de slag. Voor wat betreft [redacted], zullen wij onze wens met het betreffende stadsdeel opnemen.
Over de projecten Argentinië [redacted] zouden wij graag nog met u in overleg treden over uw stelling dat het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen niet van toepassing is. Daarover verschillen wij van mening. Ondanks de tekst van artikel 4 van het Convenant is het Convenant van toepassing op 'de sociale woningvoorraad, met uitzondering van de nieuwbouwwoningen op de [redacted]. Voorop staat dus dat het Convenant van toepassing is op de hele sociale woningvoorraad.
De projecten Argentinië [redacted] vallen niet onder genoemde uitzonderingen; sterker nog: door juist nieuwbouw op die locaties uit te sluiten, impliceert dat nieuwbouw op niet genoemde locaties, wel degelijk onder het Convenant vallen. De tekst van artikel 4 is derhalve niet zodanig bedoeld, en in dit verband met een ongelukkige bijwerking.

Voor het project Argentinië heeft Stadgenoot bovendien de wens om niet op voorhand voor de toekomstige kopers en huurders te beslissen welke woningen koopwoningen en welke woningen sociale huurwoningen zijn. Deze wens hebben wij al neergelegd bij [redacted] (daarom c.c. aan [redacted]
Ons voorstel daarbij is om op basis van de VON-prijzen de totale grondprijs naar genormeerde residuele grondwaardes over alle woningen te verdelen. Dat geeft als voordelen dat elke woning een – naar verhouding – gelijke grondprijs heeft en dat met OGA direct wordt afgerekend.
Wij begrijpen dat dit nieuw is en ook lastig is in te passen in het erfpachtsysteem. Desondanks willen wij tot een oplossing komen en misschien dat de mogelijke verkoop van de sociale huurwoningen onze wens van niet 'labelen' kan oplossen.
Wij willen daarom graag nog met elkaar in gesprek.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]
W www.stadgenoot.nl

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 6 februari 2012 19:18
[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Beste mevrouw [redacted]
OGA heeft 2 weken geleden een antwoord gestuurd op de vraag van Stadgenoot inzake de consequenties van het omzetten van sociale huur naar marktwoningen in een viertal projecten. Tot nu heeft Stadgenoot, voor zover ik kan overzien, hierop nog geen reactie gegeven. Graag zou ik van u horen wat dit antwoord is, mede met het oog op het nog te organiseren overleg tussen Stadgenoot en OGA op directieniveau!
met vriendelijke groet,
[redacted]

OGA
tel. [redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2012 12:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte mevrouw [redacted] en heer [redacted]

Dank u voor de snelle behandeling en deze memo. Het is een helder stuk. Ik ga het doorsturen naar [redacted] en [redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]
W www.stadgenoot.nl

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2012 10:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted]

In bijgevoegde notitie wordt ingegaan op de door Stadgenoot gestelde vragen (uw mail d.d. 6 jan) mbt verkoop van sociale woningen.
Dit ten behoeve van een gesprek dat plaats zalgaan vinden tussen OGA (Annius Hoornstra) en Stadgenoot.

Met vr. gr.,
[redacted]

[redacted]

Beleidsadviseur afdeling Kaders
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

vrijdag afwezig

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 januari 2012 14:31
Aan: [redacted]@oga.amsterdam.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte heer [redacted],

Met referte aan ons telefoongesprek op 22-12 jl., waarin ik had aangegeven u nog enige informatie te geven, zend ik u deze e-mail.
Stadgenoot heeft de vraag voorgelegd of zij de sociale huurwoningen in een viertal complexen/projecten kan verkopen.
U had laten weten dat voor een eventuele toestemming o.m. Bouwen aan de stad 2 en het Convenant Verkoop een rol spelen.
De vraag is dan wat dit voor (financiële) consequenties heeft met betrekking tot de erfpacht.
Hieronder de vier complexen/projecten en bij elk daar van heb ik kort uiteengezet wat onze visie op is op de financiële consequenties.

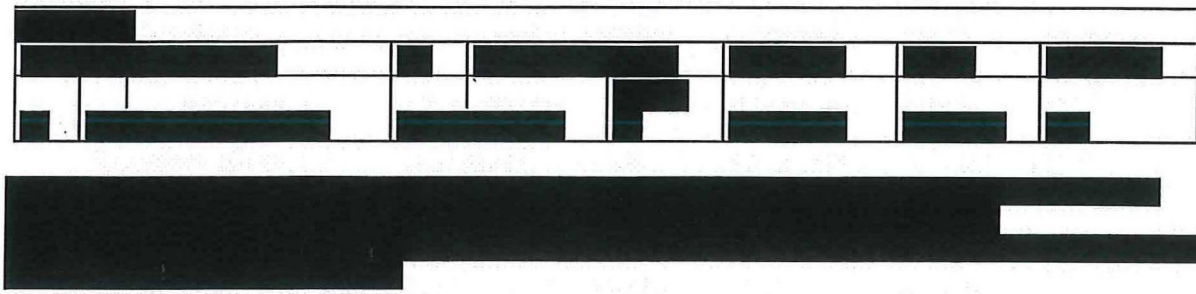
[redacted]

ARGENTINIE								
won	pp	bestemming	AB	ingangsdd	eindd	grondprijs	canon	afgekocht
99	59	sociale huurwoningen	1998	1-5-04	1-5-56	€ [redacted]	€ [redacted]	ja

Voor (Nieuw) Argentinië is afgesproken dat 30% van de woningen bestemd zullen worden als sociale huurwoningen.
Het project wordt gefaseerd gebouwd:
fase 1: deel parkeergarage onder Blok 1
fase 2: deel parkeergarage onder Blok 2
fase 3: Blok 1
fase 4: Blok 2
fase 5: deel parkeergarage onder Blok 3 + Blok 3
Fases 1 tot en met 4 worden maart dit jaar opgeleverd. De uitvoering van fase 5 is op dit moment onzeker.
Blokken 1, 2 + 3 zullen in totaal 330 woningen omvatten, waarvan 30% (= 99) sociale huurwoningen. Op basis van de parkeernorm van 0,6 zijn 59 parkeerplaatsen bestemd voor deze woningen.
Van de 99 sociale huurwoningen, zijn er thans 64 in de bijna gerealiseerde Blokken 1 + 2 geprojecteerd; hiervoor zijn 38 van de hiervoor genoemde 59 parkeerplaatsen gereserveerd. Voor in ieder geval deze 64 sociale huurwoningen + 38 sociale parkeerplaatsen wil Stadgenoot de mogelijkheid hebben om deze te verkopen.

[redacted]

[redacted]



[redacted]

Wij zijn erg benieuwd naar uw bevindingen en uw reactie. Zoals hierboven al aangegeven hebben de projecten [redacted] Argentinië prioriteit, gevolgd door [redacted], boven het [redacted]. Voor Argentinië geldt bovendien dat hiervoor het huidige erfpachtcontract, dat gebaseerd is op het oude programma 2003, zo spoedig mogelijk een gewijzigde aanbieding gemaakt moet worden. Al hoewel hier thans gewerkt wordt met het uitgangspunt behoud van sociale huurwoningen, zou het desalniettemin fijn zijn als we voor de start verkoop in maart, weten wat onze mogelijkheden zijn.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]
W www.stadgenoot.nl

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

066

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 februari 2012 15:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen
Bijlagen: Verkoop sociale woningen Stadgenoot.doc; Standpunt sd Oost.pdf; 120131 notitie [redacted] aan Annius.doc

Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

Het is van belang (mede gezien onderstaand antwoord van Stadgenoot, memo [redacted] en standpunt stadsdeel Oost mbt verkoop) om zsm een intern OGA-overleg te prikken.
[redacted] heeft aangegeven dat we jullie bila (donderdagmiddag 16u) hiervoor kunnen gebruiken.

Een andere mogelijkheid is er niet in jouw agenda op korte termijn....
Is dit akkoord? **Hebben we het er do-mi 16 u over.**
[redacted] kan ook.
Relevante stukken zijn bijgevoegd.

NB: er is sprake van verkoop van een sociale huurwoning *nadat de betreffende woning eerst zodanig in verhuur is genomen*. Staat ook zo in ons memo.
De stelling van Stadgenoot mbt Argentinie [redacted] nieuwbouwkoop valt onder Convenant Splitsen) vind ik een hele rare (brutale).

Met vr. gr.,

[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Tuesday 7 February 2012 15:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte heer [redacted],

Uw memo was, zoals ik direct ook aan mevrouw [redacted] liet weten, een helder stuk. Daarnaast waren wij blij te lezen dat het OGA, wethouder Ossel en WZS positief adviseren over de verkoop van de sociale huurwoningen.

[redacted]

Over de projecten Argentinië [redacted] zouden wij graag nog met u in overleg treden over uw stelling dat het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen niet van toepassing is. Daarover verschillen wij van mening. Ondanks de tekst van artikel 4 van het Convenant is het Convenant van toepassing op 'de sociale woningvoorraad, met uitzondering van de nieuwbouwwoningen op de [redacted] Voorop staat dus dat het Convenant van toepassing is op de hele sociale woningvoorraad.
De projecten Argentinië [redacted] vallen niet onder genoemde uitzonderingen; sterker nog: door juist nieuwbouw op die locaties uit te sluiten, impliceert dat nieuwbouw op niet genoemde locaties, wel degelijk onder het Convenant vallen. De tekst van artikel 4 is derhalve niet zodanig bedoeld, en in dit verband met een ongelukkige bijwerking.

Voor het project Argentinië heeft Stadgenoot bovendien de wens om niet op voorhand voor de toekomstige kopers en huurders te beslissen welke woningen koopwoningen en welke woningen sociale huurwoningen zijn. Deze wens hebben wij al neergelegd bij [redacted] (daarom c.c. aan [redacted]

Ons voorstel daarbij is om op basis van de VON-prijzen de totale grondprijs naar genormeerde residuele grondwaardes over alle woningen te verdelen. Dat geeft als voordelen dat elke woning een – naar verhouding – gelijke grondprijs heeft en dat met OGA direct wordt afgerekend.
Wij begrijpen dat dit nieuw is en ook lastig is in te passen in het erfpachtsysteem. Desondanks willen wij tot een oplossing komen en misschien dat de mogelijke verkoop van de sociale huurwoningen onze wens van niet 'labelen' kan oplossen.
Wij willen daarom graag nog met elkaar in gesprek.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]

[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 6 februari 2012 19:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Beste mevrouw [redacted]
OGA heeft 2 weken geleden een antwoord gestuurd op de vraag van Stadgenoot inzake de consequenties van het omzetten van sociale huur naar marktwoningen in een viertal projecten. Tot nu heeft Stadgenoot, voor zover ik kan overzien, hierop nog geen reactie gegeven. Graag zou ik van u horen wat dit antwoord is, mede met het oog op het nog te organiseren overleg tussen Stadgenoot en OGA op directieniveau!
met vriendelijke groet,
[redacted]
OGA
[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2012 12:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte mevrouw [redacted] en heer [redacted]

Dank u voor de snelle behandeling en deze memo. Het is een helder stuk. Ik ga het doorsturen naar [redacted] en [redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]
W www.stadgenoot.nl

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2012 10:47
[redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted],

In bijgevoegde notitie wordt ingegaan op de door Stadgenoot gestelde vragen (uw mail d.d. 6 jan) mbt verkoop van sociale woningen.
Dit ten behoeve van een gesprek dat plaats zalgaan vinden tussen OGA ([redacted]) en Stadgenoot.

Met vr. gr.,
[redacted]

[redacted]

Beleidsadviseur afdeling Kaders
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

vrijdag afwezig

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 januari 2012 14:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte heer [redacted],

Met referte aan ons telefoongesprek op 22-12 jl., waarin ik had aangegeven u nog enige informatie te geven, zend ik u deze e-mail.
Stadgenoot heeft de vraag voorgelegd of zij de sociale huurwoningen in een viertal complexen/projecten kan verkopen.
U had laten weten dat voor een eventuele toestemming o.m. Bouwen aan de stad 2 en het Convenant Verkoop een rol spelen.
De vraag is dan wat dit voor (financiële) consequenties heeft met betrekking tot de erfpacht.
Hieronder de vier complexen/projecten en bij elk daar van heb ik kort uiteengezet wat onze visie op is op de financiële consequenties.

[redacted]

ARGENTINIE								
won	pp	bestemming	AB	ingangsdd	eindd	grondprijs	canon	afgekocht
99	59	sociale huurwoningen	1998	1-5-04	1-5-56	€ [redacted]	[redacted]	ja

Voor (Nieuw) Argentinië is afgesproken dat 30% van de woningen bestemd zullen worden als sociale huurwoningen.
Het project wordt gefaseerd gebouwd:
fase 1: deel parkeergarage onder Blok 1
fase 2: deel parkeergarage onder Blok 2
fase 3: Blok 1
fase 4: Blok 2
fase 5: deel parkeergarage onder Blok 3 + Blok 3
Fases 1 tot en met 4 worden maart dit jaar opgeleverd. De uitvoering van fase 5 is op dit moment onzeker.
Blokken 1, 2 + 3 zullen in totaal 330 woningen omvatten, waarvan 30% (= 99) sociale huurwoningen. Op basis van de parkeernorm van 0,6 zijn 59 parkeerplaatsen bestemd voor deze woningen.
Van de 99 sociale huurwoningen, zijn er thans 64 in de bijna gerealiseerde Blokken 1 + 2 geprojecteerd; hiervoor zijn 38 van de hiervoor genoemde 59 parkeerplaatsen gereserveerd. Voor in ieder geval deze 64 sociale huurwoningen + 38 sociale parkeerplaatsen wil Stadgenoot de mogelijkheid hebben om deze te verkopen.

[redacted]

Wij zijn erg benieuwd naar uw bevindingen en uw reactie. Zoals hierboven al aangegeven hebben de projecten [redacted] Argentinië prioriteit, gevolgd [redacted], boven [redacted]. Voor Argentinië geldt bovendien dat hiervoor het huidige erfpachtcontract, dat gebaseerd is op het oude programma 2003, zo spoedig mogelijk een gewijzigde aanbieding gemaakt moet worden. Al hoewel hier thans gewerkt wordt met het uitgangspunt behoud van sociale huurwoningen, zou het desalniettemin fijn zijn als we voor de start verkoop in maart, weten wat onze mogelijkheden zijn.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]

[redacted].nl

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet

in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie

Memo

Aan [redacted] en [redacted] (Stadgenoot)
Van [redacted]
Kopie aan [redacted]

Datum 24 januari 2012
Kenmerk -
Onderwerp Verkoop van sociale huurwoningen door Stadgenoot

Vooraf
Ten behoeve van het gesprek met Stadgenoot en OGA medio februari is onderliggend memo opgesteld.
In dit memo wordt ingegaan op door Stadgenoot gestelde vragen m.b.t. de mogelijkheden en financiële consequenties van verkoop van sociale huurwoningen op een aantal locaties.
Per mail d.d. 6 jan. 2012 heeft Stadgenoot de cases toegelicht, het gaat om de volgende projecten:

1. Verkoop sociale huurwoningen - bestaande bouw
   a. 12 woningen [redacted]
2. Omzetting sociale huur naar koop - nieuwbouw
   b. 99 woningen Nieuw Argentinië (sd Oost)
   c. 30 woningen [redacted]
   d. 25 woningen [redacted]

Ad 1. Bestaande bouw
In het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Woningen 2011 t/m 2020 hebben corporaties en gemeente afspraken vastgelegd m.b.t. de verkoop van sociale huurwoningen.
Dit Convenant is van toepassing op sociale woningen, met uitzondering van de nieuwbouwwoningen op de [redacted]. Deze woningen blijven, voor de periode tot en met 2020, beschikbaar als huurwoning.
Er is sprake van verkoop van een sociale huurwoning nadat de betreffende woning eerst zodanig in verhuur is genomen.
In het Convenant is per marktgebied afgesproken hoeveel woningen er verkocht mogen worden. Op dit moment is er in elk marktgebied nog voldoende ruimte voor verkoop en is verkoop van sociale woningen in de [redacted] derhalve toegestaan.

a. Verkoop 12 woningen [redacted]
Panden worden op hoog niveau gerenoveerd (o.m. historiserende terugbouw), na renovatie wordt een deel van de woningen (ca 12) verkocht.
Stadgenoot gaat er vanuit dat bij verkoop van de woningen, in het kader van conversie majeure investering, alleen de eenmalige bijdrage à [redacted] hoeft te worden betaald.

Indien Stadgenoot minimaal € [redacted] (prijspeil 2012) per woning investeert (een majeure investering) ten behoeve van aansluitende verkoop, is het correct dat Stadgenoot conform het Convenant Splitsen en Verkoop een lage afdracht van € [redacted] per woning betaalt voor de bestemmingswijziging, voorzover de conversie majeure investering niet heeft geleid tot een bebouwingsuitbreiding met meer dan 10%. In dat geval moet de ACE-berekening overnieuw worden gedaan op basis van de nieuwe bestemmingen.
Deze bijdrage betreft overigens enkel de bestemmingswijziging. Hiernaast moeten bijdragen betaald worden voor o.a. de splitsingsvergunning, administratief splitsen van het erfpachtrecht en afkoop van een nieuw tijdvak.

Ad 2. Nieuwbouw
Een nieuwbouwwoning die wordt verkocht zonder eerst als sociale woning te zijn verhuurd valt niet onder het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Woningen.
Het betreft hier omzetting van sociaal nieuwbouwprogramma naar koop.
In Bouwen aan de Stad 2 is afgesproken dat bij grote woningbouwlocaties en als gemiddelde voor de stad als geheel een percentage van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw geldt. Binnen de Ring kan, waar een hoger percentage sociale huurwoningen aanwezig is, hiervan neerwaarts worden afgeweken.
Over de programmatische omzetting van sociaal naar koop in Nieuw Argentinië, [redacted] adviseert het OGA positief, mits de corporatie aan de gemeente de grondwaardestijging a.g.v. de bestemmingswijziging voldoet.
De omzetting past in de afspraak om binnen [redacted] af te wijken van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw. Wethouder Ossel en WZS hebben eveneens op voorhand geen bezwaar tegen omzetting van programma op deze locaties. De vraag is of de betreffende stadsdeelbesturen deze mening delen.

<u>b. en c. verkoop 99 woningen Nieuw Argentinië en</u> [redacted]
Nieuw Argentinië: blokken 1+2+3 omvatten in totaal 330 woningen, waarvan 99 (30%) sociaal. Geplande oplevering van blokken 1+2 in maart 2012, blok 3 is nog onzeker.
Stadgenoot wil de 64 sociale woningen in blok 1+2 en 38 sociale parkeerplaatsen kunnen verkopen. Veronderstelling van Stadgenoot is dat hiervoor per woning [redacted] moet worden betaald.
[redacted].

Stadgenoot zal voor de 64 woningen in Nieuw Argentinië en [redacted] het verschil moeten bijbetalen tussen de sociale grondprijs en de grondprijs voor een nieuwbouwkoopwoning op de betreffende locatie.
Uitgaande van het huidige grondprijsbeleid betekent dit voor deze locaties (uitgaande van een woning van ca 85 m2) bijbetaling van grofweg ca. [redacted] per woning. Indien in de grondprijsovereenkomst specifieke projectafspraken zijn gemaakt over grondprijzen en/of omzetting, dient deze overeenkomst nader bestudeerd te worden.

Andere mogelijke opties voor Stadgenoot die zijn verkend:
- Omzetten sociaal programma naar MGE-koop. Om nieuwbouwwoningen onder MGE te stimuleren is in het grondprijsbeleid vastgelegd dat, tot een maximum van 500 woningen, een sociale grondprijs wordt gehanteerd. Voorwaarde hierbij is dat het gaat om plannen waarvoor nog geen fase-3-besluit is genomen. Aan deze voorwaarde

wordt niet voldaan. Dit betekent dat de case apart bestuurlijk moet worden voorgelegd. Hiernaast is, vanwege perikelen met de belastingdienst over erfpacht in combinatie met MGE, het instrument MGE nog niet in werking in Amsterdam. Onzeker is of dit in maart 2012 wel het geval zal zijn. Voor de korte termijn levert MGE derhalve geen oplossing.

- Omzetten sociaal programma naar middensegment huur. Inzet van Wethouder Ossel is om het hiervoor genoemde contigent van 500 MGE-woningen eveneens in te zetten voor middeldure huur. Er is echter nog niet bestuurlijk vastgesteld, of in dat geval een sociale grondprijs van toepassing is, of een maatwerkgrondprijs. Ook deze optie levert voor de korte termijn dus geen oplossing.
- Verkoop na verhuur als sociale woning. Indien de woning na oplevering als sociale huurwoning aan de doelgroep wordt verhuurd en vervolgens, na mutatie, wordt verkocht is het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Woningen van toepassing. In dit geval betaalt Stadgenoot een vaste afdracht van € [redacted] voor de bestemmingswijziging. Indien de woning als MGE-woning wordt verkocht, bedraagt de afdracht € [redacted] NB Zowel Nieuw Argentinië [redacted] behoren niet tot de gebieden waarvan in Bouwen a/d Stad is vastgelegd dat verkoop tot en met 2020 niet is toegestaan.

Wat betreft de parkeerplaatsen in Nieuw Argentinië hangt evt. bijbetaling bij verkoop af van hetgeen in de grondprijsovereenkomst is afgesproken met betrekking tot grondprijzen voor sociale plaatsen en marktplaatsen. Grondprijzen voor parkeren betreffen altijd maatwerk.

[redacted]

30 januari 2012

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Notitie

Aan	[redacted]
Van	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@noordwaarts.nl
Datum	30 januari 2012
Onderwerp	Winstdelingsregeling Nieuw Argentinië

Afronding Nieuw Argentinië

Het project Nieuw Argentinië bestaat uit 3 bouwblokken. Blok 1 & 2 zijn in aanbouw en worden op korte termijn in de verkoop gezet. Voor blok 3 is er nog geen DO opgesteld. Voor de marktwoningen is in 2004 in ruil voor een korting van € [redacted] op de grondwaarde een winstdelingsregeling (WDR) afgesproken. Deze regeling is gebaseerd op de VON-prijs. Als de VON-prijs hoger is dan € [redacted] dan krijgt de gemeente 25% van het surplus.

De heer Kramer, directeur Stadgenoot heeft voor de kerst een bod gedaan voor het afhandelen van de WDR. Zijn bod koppelt hij aan schade die hij aan de gemeente toerekent als gevolg van onvoldoende draagkracht van een bouwweg en schade als gevolg van kabels en leidingen. Voor het afhandelen van alle drie kwesties stelt hij een bedrag van [redacted] voor.

Het toepassen van de winstdelingsregeling zou circa [redacted] extra grondopbrengst genereren voor de gemeente. De rekensom is hieronder weergegeven.

Blok 1, 2 & 3			
	m2 gbo	VON	
VON incl. grondkosten	24981	[redacted]	
VON risicodelingsregeling	24981		
25% van het surplus		€	[redacted]

Overleg met Stadgenoot

Op 16 januari heb ik aan tafel gezeten met de heer [redacted] om zijn bod te bespreken. Het gesprek ging in eerste instantie over hoe de WDR berekend zou worden. Hij meende dat de WDR berekend zou worden op basis van de VON-prijs met aftrek van de grondwaarde. Ik betwist dit punt en tijdens het gesprek heeft hij toegegeven dat er met de VON-prijs inclusief grondkosten dient te worden berekend.

Volgens de heer Kramer zal een verlies worden geleden op de marktwoningen in combinatie met de verkoop van de parkeerplaatsen. Het afdragen van € [redacted] zou grote gevolgen hebben voor de woningcorporatie. Hij liet zijn berekeningen zien en zou een accountantsverklaring indienen om dit te bevestigen. Hij vroeg de gemeente om coulant te zijn.

Overwegingen
De winstdelingsregeling is in 2004 door de gemeente gekoppeld aan een korting op de grondprijs van € [redacted]. Mijns inziens is de WDR ingezet om deze kosten eventueel te kunnen dekken. Het resultaat van circa € [redacted] is zeer gunstig voor de gemeente maar ik zet vraagtekens bij het kunnen inwinnen van dit bedrag. Het is niet de insteek geweest om 'winst' te generen voor de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente weinig baat bij het leggen van deze last bij een partner die vervolgens verlies leidt. Vanuit de oorspronkelijke insteek zou het voor de Gemeente een goed resultaat zijn als de oorspronkelijke korting/WDR-regeling wordt teruggedraaid. Dat betekent dat de Gemeente met terugwerkende kracht de € [redacted] krijgt plus rente vanaf 2004 (circa € [redacted] gebaseerd op de lagere wettelijke handelsrente voor consumententransacties).

De grond is economisch, maar nog niet juridisch geleverd. Daarnaast is de huidige erfpachtovereenkomst gebaseerd op het oorspronkelijke bouwplan van 2004. In 2007 is de gemeente akkoord gegaan met het herontwikkelen van dit plan.
Momenteel wordt de erfpachtovereenkomst geactualiseerd. De te ontvangen € [redacted] moet bij de reeds ontvangen grondwaarde van de appartementsrechten worden gevoegd.

Voorstel
Ik stel voor om de oorspronkelijke kortings-/winstdelingsregeling terug te draaien en dat Stadgenoot de destijds verlaagde grondprijs inclusief rente (wettelijke handelsrente), te samen € [redacted] betaalt. Daarbij gelden voor Stadgenoot de volgende voorwaarden:

<u>Voorwaarden</u>
- Stadgenoot toont via een accountantsverklaring aan dat het project Nieuw Argentinië een negatief saldo heeft.
- Stadgenoot trekt de schadeclaims volledig in.

Stadgenoot heeft tevens OGA verzocht om zonder bijbetaling sociale huurwoningen te kunnen verkopen in een aantal projecten in de stad waaronder Nieuw Argentinië. Het lijkt mij raadzaam om deze kwesties aan elkaar te koppelen. Daarom stel ik voor de afhandeling van de WDR te betrekken in je afwegingen tav de sociale huurwoningen.
Daarnaast is het goed te vermelden dat Stadgenoot op zoek is naar een partij die blok 3 kan overnemen.

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 020 25 35444
Fax 020 25 35900



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost
Sector Burger, Strategie & Projecten (BSP)

Retouradres postbus 94801 1090 GV Amsterdam

Aan de Wethouders Wonen en Grondzaken
De heer Ossel
De heer van Poelgeest
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

VERZONDEN
29 NOV. 2011

Datum	28 november 2011
Ons kenmerk	286984
Uw kenmerk	
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	
E-mail	[redacted]@oost.amsterdam.nl
Bijlage	1
Kopie aan	de leden van de stadsdeelraad Oost
Onderwerp	Omzetting sociale huurwoningen in Stadsdeel Oost

Geachte heer Ossel en van Poelgeest,

Op 27 oktober jl. hebben wij onze uitwerking van het besluit van de Gemeenteraad, om in Stadsdeel Oost het aandeel sociale huurwoningen terug te brengen van 30% naar 20%, behandeld in de commissie wonen. De leden van de commissie waren over het algemeen niet enthousiast over de maatregel van de gemeenteraad. De leden waren echter wel van mening dat de gekozen richting zoals door het dagelijks bestuur voorgelegd, de minst slechte optie was. Voor de gekozen richting verwijs ik naar de bijgevoegde brief aan de commissie wonen.

In aanvulling op het door ons geformuleerde voorstel heeft de commissie mij verzocht om met name in het project Amstelstation, waarin wij voorstellen om alle sociale huurwoningen om te zetten, een substantieel deel middensegment woningen te realiseren. Ik heb dit verzoek nadrukkelijk ondersteund omdat ik van mening ben dat in Amsterdam en ook in Stadsdeel Oost het aandeel middensegment woningen sterk moet worden vergroot.

Het verzoek heb ik als volgt vertaald; in het project Amstelstation moet minimaal de helft van het aantal om te zetten sociale huurwoningen worden omgezet in middensegment woningen. Het gaat hierbij om middensegment woningen in de categorie lage- en middeldure huur of koop. Dit sluit aan bij onze woonvisie Oost 2011-2015 die we onlangs hebben vastgesteld. Bovendien zijn de genoemde middensegment woningen naar verwachting de komende jaren goed afzetbaar en dus een aantrekkelijk programma in geval van omzetting. Dit biedt nieuwe kansen en mogelijkheden voor mensen die nu moeilijk aan bod komen op de woningmarkt in Amsterdam.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Tevens wil ik mede namens de leden van de commissie opmerken dat wanneer er sprake is van een verbetering van de positie van het vereveningsfonds en er op dat moment behoefte is aan- en draagvlak voor meer sociale huurwoningen, ik ervan uitga dat omzetting terug naar sociale huur in het project Amstelstation mogelijk is. Daarnaast gaan we er vanuit dat bij een behoefte aan meer sociale huurwoningen er eerst wordt gekeken naar de plannen waar nu de omzettingen hebben plaatsgevonden. Dit laatste vooral met het oog op de doelstelling gemengde wijken te blijven bouwen en waar nodig meer diversiteit in het woningaanbod te brengen

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd en hoop dat u zich samen met mij wil inspannen de hierboven beschreven omzetting naar middensegment binnen het project Amstelstation te realiseren.

Hoogachtend
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Thijs Reuten
Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening

264078

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 020 25 35444
Fax 020 25 35900

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost
Sector Burger, Strategie & Projecten (BSP)

Retouradres postbus 94801 1090 GV Amsterdam

Aan de leden van de
Stadsdeelraad

Datum
Ons kenmerk 264069
Uw kenmerk
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]
E-mail [redacted]@oost.amsterdam.nl

Bijlage
Kopie aan

Onderwerp Uitwerking maatregelen Vereveningfonds voor Stadsdeel Oost

Beste leden van de stadsdeelraad,

Op 14 december 2010 (kenmerk 226500) heeft de portefeuillehouder Wonen u geïnformeerd over de voorgestelde maatregelen van B&W om te komen tot een verbetering van de positie van het Vereveningsfonds (VEF). Hierbij hoorde ondermeer een schouw van een aantal risicovolle grootstedelijke projecten in Oost. Daarnaast hebben B&W voorgesteld om de planvoorraad, vanwege de verslechterende economische situatie en de effecten op de woningmarkt, van het aantal woningen en kantoren in heel Amsterdam te verminderen, het zogenaamde programmatisch kader. Om meer inkomsten te genereren voor het VEF is ook voorgesteld om het aantal sociale huurwoningen in de nog te realiseren nieuwbouwprojecten in de Stadsdelen West en Oost te verminderen van 30% naar 20%.

In deze brief lichten wij toe welke besluiten door de gemeenteraad zijn genomen, welke consequenties dit heeft en aan welke wij als Stadsdeel uitvoering moeten geven.

Programmatisch kader
De gemeenteraad heeft bepaald dat er in Amsterdam in de periode 2010-2019 in totaal 36.000 woningen mogen worden gebouwd; dit is het programmatisch kader. Een derde deel van deze woningen wordt gerealiseerd in Stadsdeel Oost, 11.650 in totaal. Voor de periode 2010-2014 betekent dit in totaal 22.000 woningen in Amsterdam waarvan 7000 in Oost. Het overgrote deel van de nieuwbouw in Oost is geprogrammeerd op IJburg en het Zeeburgereiland. Voor het stedelijk gebied is gebleken dat het voorgestelde woningbouwprogramma minder koopwoningen bevat dan het geplande aantal. Om meer duidelijkheid over de afzetbaarheid van die woningen te krijgen voeren we samen met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) een onderzoek uit. De deelraad zal hier binnenkort nader over geïnformeerd worden. Het is onze inzet dat het

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 020 25 35444
Fax 020 25 35900

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost
Sector Burger, Strategie & Projecten (BSP)

Retouradres postbus 94801 1090 GV Amsterdam

programma in het stedelijk gebied daarna wordt verruimd.

Projectschouwen
In het kader van maatregelen ten aanzien van de verbetering van de positie van het VEF hebben er 2010 in de zomerperiode projectschouwen plaatsgevonden. Bij de schouw is gekeken naar zowel de kosten en opbrengsten van de projecten als naar de fasering van de geplande realisatie. Dit laatste is gebeurd vanuit de opgave de hoeveelheid woningbouwplannen te verminderen. In Oost zijn de volgende projecten geschouwd: IJburg 1 en 2, Zeeburgereiland, Amstelkwartier 2, Middenmeer Noord en Oostpoort 2. Hieronder een korte conclusie van elke project.

IJburg I
De 1e fase van IJburg wordt afgemaakt. De huidige tijdelijke Oostelijke Ontsluiting van IJburg (OOIJ) zal worden omgezet in een definitieve ontsluiting voor IJburg.

IJburg II
Het besluit over de aanleg moet nog worden genomen. Indien de aanleg doorgaat, zal die stukje bij beetje plaatsvinden. De ontwikkeling van IJburg II is van belang voor het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid van IJburg I alsmede de woningmarkt van Amsterdam op lange termijn.

Zeeburgereiland
Voor grote delen van Zeeburgereiland (Sluisbuurt, Baaibuurt West, Baaibuurt Oost en Oostpunt) is er nu geen vraag uit de markt die noodzakelijk is om het gewenste stedelijk ambitieniveau te realiseren. Deze plannen zullen worden gestopt. Alleen deelgebied RI-Oost (inclusief de naastliggende bedrijvenstrook), zal volgens de huidige planning worden gerealiseerd.

Amstelkwartier tweede fase
Voor het programma in de tweede fase van het Amstelkwartier wordt een nieuwe ontwikkelstrategie gemaakt waarbij de mogelijkheden van fasering worden onderzocht. Amstelkwartier eerste fase wordt geheel uitgevoerd. Dit najaar start de bouw van de eerste woningen.

Middenmeer Noord
Er kan worden doorgegaan met Middenmeer Noord waarbij wordt onderzocht of het plan kan worden geoptimaliseerd. Doorgaan betekent nakoming van de overeenkomsten met Zeeburgia, NS Poort en de Principaal.

Oostpoort tweede fase
Gelet op de reeds gedane investeringen (ongeveer alle investeringen voor het bouwrijpmaken zijn gedaan), de jaarlijkse rentelasten van ruim € [redacted] en de verwachte belangstelling voor de woningen in het gebied blijft de gemeente inzetten op nakoming van de bestaande contractuele verplichtingen, zodat voortgang van het project wordt gewaarborgd en de grondinkomsten kunnen worden geëffectueerd. Over de voortgang van de gesprekken met de ontwikkelaar zal ik u in een afzonderlijke brief informeren.

Parooldriehoek
Vorig jaar heeft het stadsdeel samen met eigenaar Stadgenoot besloten om het plan voor de Parooldriehoek tot 2014 voorlopig te faseren. Dit heeft bijgedragen aan de beoogde planvermindering voor de periode tot 2015. Hierover heb ik u per brief geïnformeerd op 24 mei jl.

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 020 25 35444
Fax 020 25 35900

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Sector Burger, Strategie & Projecten (BSP)

Retouradres postbus 94801 1090 GV Amsterdam

Verlagen van sociale huur in nieuwbouw
Een tweede belangrijke maatregel ten behoeve van de verlichting van het VEF, is het verlagen van het aantal sociale huurwoningen van 30% naar 20% (in nieuwe projecten) in Stadsdeel Oost en West. Dit levert een positieve bijdrage op van € [redacted] voor het saldo van het VEF.

Naar aanleiding van deze maatregel zijn er diverse gesprekken gevoerd met de Centrale Stad en Stadsdeel West over de implementatie van deze maatregel. In het gemeenteraadsvoorstel wordt gesproken over een omzetting van 1200 sociale huurwoningen naar marktwoningen in Oost, met een meeropbrengst van [redacted] per woning. Een dergelijke grootschalige omzetting van sociale huurwoningen in Oost is voor het dagelijks bestuur onacceptabel. Na langdurig overleg heeft dit geleid tot het volgende voorstel:

B&W hebben als strikt uitgangspunt geformuleerd dat de omzetting van sociale huurwoningen in marktwoningen in de stadsdelen Oost en West een bedrag van [redacted] moet opleveren voor het VEF. Hierbij is het aantal om te zetten woningen losgelaten en is het te realiseren bedrag centraal komen te staan. Voor Stadsdeel Oost betekent dit dat de omzetting [redacted] moet opleveren. In Stadsdeel Oost hebben wij de vrijheid gekregen om voorstellen te doen binnen welke projecten het stadsdeel dit bedrag willen betrekken. Dit biedt de mogelijkheid om omzettingen voor te stellen op plekken waar de opbrengsten het grootst zijn, waardoor we het aantal omzettingen kunnen beperken. Dit betekent dat met uitvoeren van de maatregel niet meer in alle projecten het aandeel sociale huurwoningen van 30% naar 20% wordt teruggebracht.

De hoogste opbrengsten kunnen we realiseren in projecten met een grondexploitatie, die is opgenomen in het Vereveningsfonds. De projecten in de stedelijke vernieuwing kunnen hiermee grotendeels buiten schot blijven. Dit zijn namelijk projecten die worden gerealiseerd via ACE-contracten. (Aanvullend Convenant Erfpacht) en genereren bij omzetting slechts een beperkte opbrengst voor het VEF.

Het voorstel leidt tot een beperkte, maar desondanks pijnlijke, omzetting van het aantal sociale huurwoningen in Oost. In totaal gaat het om ca. 200 woningen in plaats van de eerder voorgestelde 1200 woningen. We realiseren de omzettingen in de volgende projecten:

- RI Oost
- Amstelstation
- Miquel
- Oostpoort

Dit levert in totaa[redacted] op. Helaas kunnen wij nog geen mededelingen doen over de specifieke omzettingen in alle projecten, omdat hier nog over wordt onderhandeld met de betrokken ontwikkelaars. De daadwerkelijke implementatie van de omzetting vindt namelijk plaats in de projecten. Voorafgaand aan de voorgestelde bespreking in uw comissie Wonen van oktober kan de portefeuillehouder Wonen u een lijst overleggen waarin de precieze bedragen voor de specifieke projecten zijn opgenomen.

Wel kunnen we u toelichten hoe wij tot bovenstaande keuze zijn gekomen. Binnen het gebied van Wibaut a/d Amstel is als eerste stap gekeken welke projecten nog ruimte bieden om het percentage sociale huur omlaag te brengen. Na deze inventarisatie hebben we ervoor gekozen om de omzetting te laten plaatsvinden in het project

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 020 25 35444
Fax 020 25 35900

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost
Sector Burger, Strategie & Projecten (BSP)

Retouradres postbus 94801 1090 GV Amsterdam

Amstelstation. Het omzetten van alle sociale huurwoningen in dit project levert namelijk een substantiële bijdrage op van in totaal [redacted]. We vinden acceptabel omdat in de omgeving nog veel sociale huurwoningen beschikbaar zijn, zoals in Don Bosco, Tuindorp Frankendael, Amsteldorp en de van der Kunbuurt.

Het argument dat omzetting relatief veel opbrengt geldt ook voor RI Oost op het Zeeburgereiland. Een beperkte omzetting van 23% naar 20%, in overeenstemming met de centrale stad, levert [redacted] op. Het is bovendien op het Zeeburgereiland in een later stadium nog mogelijk om in nieuwe ontwikkelgebieden extra sociale huurwoningen toe te voegen.

Binnen het gebied van Wibaut a/d Amstel is als tweede project gekeken naar de Miquellocatie. Dit project is nu 100% sociale huur. Wij gaan met ontwikkelaar De Key in gesprek over de mogelijkheid (een deel hiervan) om te zetten naar vrije sectorwoningen. In de omgeving van Miquel, de Oosterparkbuurt is namelijk nog veel sociale huur aanwezig.

In Oostpoort is wellicht met een beperkte omzetting van nieuw toe te voegen woningen ook een reële opbrengst te verwezenlijken. Daarnaast wordt binnen dit project bezien of het mogelijk is woningen (voor een deel) om te zetten naar koopwoningen in het goedkopere of middensegment. Er is een grote behoefte aan deze woningen. Daarmee kan deze locatie een bijdrage leveren aan de doorstroming in andere delen van het stadsdeel. De commissie Wonen zal hierover nader geïnformeerd worden, indien de gesprekken daarover met de ontwikkelaar voldoende duidelijkheid opleveren.

Ondanks het feit dat we bij het uitvoeren van deze maatregel van de gemeenteraad de feitelijke omzetting van het aantal om te zetten sociale huurwoningen beperkt hebben kunnen houden (volgens een globale schatting ca. 200), heeft het DB helaas met pijn in het hart keuzen moeten maken. Hierbij hebben wij zoveel als mogelijk de woonvisie van het stadsdeel als uitgangspunt genomen. Dit betekent wel dat we gebieden als de Indische buurt, Jeruzalem, Transvaal- en Oosterparkbuurt (op één project na) hebben kunnen sparen bij deze lastige keuzen.

Het DB is voornemens na overleg met de commissie, de hierbij genoemde maatregelen in de betreffende plannen (GREX) te laten verwerken.

Tot slot willen wij u melden dat er inmiddels nieuwe maatregelen zijn aangekondigd ter verbetering van het VEF, zo gaat er meer worden gestuurd op cash flow waarbij het streven is de opbrengsten zo dicht mogelijk bij het investeringsmoment te brengen. Ook wordt deze zomer het programmatisch kader geactualiseerd.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Amsterdam
Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost,

Frank van Erkel,
secretaris

Fatima Elatik,
voorzitter

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie Productie

Aan de leden
van de Gemeenteraad

Datum	12 juli 2011
Ons Kenmerk	2011-10805
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl

Onderwerp: Bestuurlijke reactie op motie 522 van de raadsleden van Doominck en Mulder bij de begroting 2011 (criteria verlaging percentage sociale woningbouw in Oost en West)

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 15 december 2010 heeft de Raad bij de vaststelling maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011 (Gem.blad, Afdeling 3A, nummer 262/779) aanvullende maatregelen vastgesteld.
Een van de maatregelen is de bijstelling van het percentage sociale woningbouw in stadsdeel Oost en West. Tevens is op 15 december 2010 bij de behandeling van de begroting 2011 motie 522 van de raadsleden van Doominck en Mulder aangenomen. Daarin is gevraagd het College op te dragen om:

1. Samen met de betreffende stadsdelen criteria op te stellen onder welke omstandigheden het volgens het principe ongedeelde stad verantwoord is om het percentage sociale woningbouw te verlagen in projecten in Oost en West, waarbij de volgende voorwaarden het uitgangspunt zijn:
   - Verlaging geldt voor projecten in buurten waar het totaal van het aanbod sociale woningbouw op wijkniveau boven de 50% ligt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met te verwachten verschuivingen in de voorraad in de nabije toekomst.
   - Het project is kleinschalig tot middelgroot en bevat tot 80 woningen.
   - In de plaats van de geschrapte sociale huurwoningen worden in de plannen tenminste 10% woningen in het lage middensegment opgenomen.
   - Bij stedelijke vernieuwingsprojecten het recht op terugkeer van zittende bewoners is gewaarborgd.
2. De uitwerking van deze criteria en de gevolgen voor de projecten in Oost en West voor te leggen aan de gemeenteraad voor de voorjaarsnota 2011, waarbij daar waar het college af wil wijken van deze criteria dit gemotiveerd gebeurt.

Met deze brief wordt u op de hoogte gebracht van het behaalde resultaat bij deze maatregel.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Met de betrokken portefeuillehouders is afgesproken dat stadsdeel Oost [redacted] en stadsdeel West [redacted] aan omzettingen van sociaal naar marktwoningen zal realiseren in projecten die passen binnen het door de Raad vastgestelde Programmatisch Kader Woningbouw. Als gevolg hiervan moeten de stadsdelen pijnlijke keuzes maken. Daarvoor is bij hen draagvlak, omdat daarmee de beoogde opbrengst voor het Vereveningsfonds ([redacted]) wordt gehaald.
Op verzoek van betrokken bestuurders is overeengekomen dat zij zelf de keuzes maken in welke projecten de aanpassingen zullen plaatsvinden. Daarbij zal rekening worden gehouden met motie 522. De door de motie gevraagde criteria zijn daarom niet generiek opgesteld.
Voor de keuzes zijn wel enkele richtinggevende afspraken gemaakt. In stadsdeel West zal het merendeel van de opbrengsten worden gerealiseerd in Houthavens en de Hallen. In stadsdeel Oost zal dit voor het overgrote deel gebeuren in Amstelstation en door op RI oost het aandeel sociaal van 23% naar 20% te verminderen. In Overamstel zal in het kader van deze maatregel het aandeel sociaal niet worden verminderd.
Opbrengsten worden gevonden op locaties met een hogere grondwaarde. Daardoor kan met minder woningen het beoogde bedrag worden gerealiseerd. Dit heeft ook tot gevolg dat op de meeste punten invulling kan worden gegeven aan motie 522, want er wordt maar op enkele plekken omgezet.

Het effect op de voorwaarden uit de motie is dat:
* Het principe van de ongedeelde stad in stand blijft;
* Het niet uitgesloten is om 10% van de woningen in het lage middensegment op te nemen, aangezien middensegmentwoningen grondprijstechnisch onder de marktwoningen vallen;
* Het recht op terugkeer voor zittende bewoners in de stedelijke vernieuwing - door voornamelijk te kiezen voor omzetting in bovengenoemde projecten- , gewaarborgd kan blijven.

In welke projecten de omzettingen concreet zullen plaatsvinden, zal blijken uit het EindejaarsRAG 2011. Dan zal blijken of ook is voldaan aan de resterende voorwaarden uit de motie, te weten:
* Verlaging geldt voor projecten in buurten waar het totaal van het aanbod sociale woningbouw op wijkniveau boven de 50% ligt. Hierbij dient rekening te worden gehouden met te verwachten verschuivingen in de voorraad in de nabije toekomst.
* Het project is kleinschalig tot middelgroot en bevat tot 80 woningen.

Hiermee beschouwt het College motie 522 als afgehandeld.

Hoogachtend,
Namens het College van B&W,

De wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening,
M. van Poelgeest

907

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 februari 2012 18:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen Nieuw Argentinie
Bijlagen: Nieuw_Argentinie_dd._20.10.2003.pdf; Actieplan Woningproductie 2003-2006.pdf

Hoi Allen,

Aanvullend op de [redacted] van [redacted]

De verkoop van de sociale huurwoningen in Nieuw Argentinië is al heel snel onderwerp van gesprek geweest. Uiteindelijk heeft dat geleid tot bijgaand antwoord. De verkoop van de sociale huurwoningen is daarbij geplaatst in het toen geldende kader van het actieplan Woningproductie (zie bijlage). In de erfpacht is dat als volgt verwoord:

10a. het is de erfpachter alleen toegestaan de onder 3a. genoemde 73 sociale huurwoningen e.a. van in totaal 5.553 m² gebruiksvloeroppervlakte (gbo) met uitzondering van het logiesgebouw voor zwerfjongeren van in totaal 662 m² gbo, maar inclusief 48 overbouwde parkeerplaatsen te verkopen na 10 jaar ingeval van verkoop van leeg op te leveren woning of na 15 jaar in geval van een woning met zittende huurder, indien wordt voldaan aan hetgeen is overeengekomen tussen het College van Burgemeester en Wethouders en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, inzake de Nota Woningproductie 2003; voornoemde termijnen van 10 jaar en 15 jaar beginnen te lopen vanaf feitelijke ingebruikname eerste huurder:

10b. de erfpachter is bevoegd de in het kader van de hierboven genoemde verkoop van het onderappartementsrecht, omvattende 73 sociale huurwoningen in 73 onderonderappartementsrechten te splitsen,

10c. de goedkeuring als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend;

10d. de erfpachter heeft de verplichting om het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (Afdeling Bureau Erfpacht) schriftelijk vooraf op de hoogte te stellen van het voornemen tot verkoop over te gaan zoals bedoeld in artikel 10a.;

10e. het College van Burgemeester en Wethouders zullen aan de onder 10d. het genoemde voornemen tot verkoop van de sociale huurwoningen geen verhoging van de grondwaarde verbinden.

Volgens mij prevaleert deze in de erfpachtovereenkomst uitgewerkte specifieke afspraak boven een latere meer algemeen geldende afspraak (ACE) tenzij er in het kader van een overgangsregeling overeengekomen zou zijn, dat aan specifieke afspraken geen rechten meer kunnen worden ontleend. Het leidt voor mij geen twijfel, dat Stadgenoot een beroep kan doen op de in de erfpacht opgenomen verkoopregeling, op grond waarvan na afloop

van de opgenomen termijn geen vergoeding voor de bestemmingswijziging verschuldigd is.

Zonder verder op deze juridische vraag in te willen gaan, is het natuurlijk wrang, dat een toezegging tot verkoop op termijn in het kader van het stimuleren van de woningbouw 8 jaar na dato nog steeds niet tot de bouw geleid heeft. Volgens mij is het dan meer dan brutaal om verkoop van nog te bouwen woningen onder de werking van het convenant te willen scharen.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday 8 February 2012 15:23
Aan: [redacted]
[redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

Het is van belang (mede gezien onderstaand antwoord van Stadgenoot, memo [redacted] en standpunt stadsdeel Oost mbt verkoop) om zsm een intern OGA-overleg te prikken.
[redacted] heeft aangegeven dat we jullie bila (donderdagmiddag 16u) hiervoor kunnen gebruiken.

Een andere mogelijkheid is er niet in jouw agenda op korte termijn....
Is dit akkoord? **Hebben we het er do-mi 16 u over.**
[redacted] [redacted] kan ook.
Relevante stukken zijn bijgevoegd.

NB: er is sprake van verkoop van een sociale huurwoning *nadat de betreffende woning eerst zodanig in verhuur is genomen.* Staat ook zo in ons memo.
De stelling van Stadgenoot mbt Argentinie [redacted]) vind ik een hele rare (brutale).

Met vr. gr.,

[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Tuesday 7 February 2012 15:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte heer [redacted],

Uw memo was, zoals ik direct ook aan mevrouw [redacted] liet weten, een helder stuk. Daarnaast waren wij blij te lezen dat het OGA, wethouder Ossel en WZS positief adviseren over de verkoop van de sociale huurwoningen.

Het [redacted] is natuurlijk helder, daar kunnen wij tezijnertijd mee aan de slag. Voor wat [redacted], zullen wij onze wens met het betreffende stadsdeel opnemen.
Over de projecten Argentinië [redacted] zouden wij graag nog met u in overleg treden over uw stelling dat het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen niet van toepassing is. Daarover verschillen wij van mening. Ondanks de tekst van artikel 4 van het Convenant is het Convenant van toepassing op 'de sociale woningvoorraad, met uitzondering van de nieuwbouwwoningen op de locaties [redacted] Voorop staat dus dat het Convenant van toepassing is op de hele sociale woningvoorraad.
De projecten Argentinië en [redacted] vallen niet onder genoemde uitzonderingen; sterker nog: door juist nieuwbouw op die locaties uit te sluiten, impliceert dat nieuwbouw op niet genoemde locaties, wel degelijk onder het Convenant vallen. De tekst van artikel 4 is derhalve niet zodanig bedoeld, en in dit verband met een ongelukkige bijwerking.

Voor het project Argentinië heeft Stadgenoot bovendien de wens om niet op voorhand voor de toekomstige kopers en huurders te beslissen welke woningen koopwoningen en welke woningen sociale huurwoningen zijn. Deze wens hebben wij al neergelegd bij [redacted] (daarom c.c. aan [redacted]
Ons voorstel daarbij is om op basis van de VON-prijzen de totale grondprijs naar genormeerde residuele grondwaardes over alle woningen te verdelen. Dat geeft als voordelen dat elke woning een – naar verhouding – gelijke grondprijs heeft en dat met OGA direct wordt afgerekend.
Wij begrijpen dat dit nieuw is en ook lastig is in te passen in het erfpachtsysteem. Desondanks willen wij tot een oplossing komen en misschien dat de mogelijke verkoop van de sociale huurwoningen onze wens van niet 'labelen' kan oplossen.
Wij willen daarom graag nog met elkaar in gesprek.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]
W www.stadgenoot.nl

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 6 februari 2012 19:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Beste mevrouw [redacted],
OGA heeft 2 weken geleden een antwoord gestuurd op de vraag van Stadgenoot inzake de consequenties van het omzetten van sociale huur naar marktwoningen in een viertal projecten. Tot nu heeft Stadgenoot, voor zover ik kan overzien, hierop nog geen reactie gegeven. Graag zou ik van u horen wat dit antwoord is, mede met het oog op het nog te organiseren overleg tussen Stadgenoot en OGA op directieniveau!
met vriendelijke groet,
[redacted]
OGA
tel. 0[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2012 12:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte mevrouw [redacted],

Dank u voor de snelle behandeling en deze memo. Het is een helder stuk. Ik ga het doorsturen naar [redacted] en [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]
W www.stadgenoot.nl

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2012 10:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted],

In bijgevoegde notitie wordt ingegaan op de door Stadgenoot gestelde vragen (uw mail d.d. 6 jan) mbt verkoop van sociale woningen.
Dit ten behoeve van een gesprek dat plaats zalgaan vinden tussen OGA ([redacted] en Stadgenoot.

Met vr. gr.,
[redacted]

[redacted]

Beleidsadviseur afdeling Kaders
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

vrijdag afwezig

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 januari 2012 14:31
Aan: [redacted]@oga.amsterdam.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte heer [redacted]

Met referte aan ons telefoongesprek op 22-12 jl., waarin ik had aangegeven u nog enige informatie te geven, zend ik u deze e-mail.
Stadgenoot heeft de vraag voorgelegd of zij de sociale huurwoningen in een viertal complexen/projecten kan verkopen.
U had laten weten dat voor een eventuele toestemming o.m. Bouwen aan de stad 2 en het Convenant Verkoop een rol spelen.
De vraag is dan wat dit voor (financiële) consequenties heeft met betrekking tot de erfpacht.
Hieronder de vier complexen/projecten en bij elk daar van heb ik kort uiteengezet wat onze visie op is op de financiële consequenties.

[redacted]

[redacted]

ARGENTINIE								
won	pp	bestemming	AB	ingangsdd	eindd	grondprijs	canon	afgekocht
99	59	sociale huurwoningen	1998	1-5-04	1-5-56	€ [redacted]	[redacted]a	

Voor (Nieuw) Argentinië is afgesproken dat 30% van de woningen bestemd zullen worden als sociale huurwoningen.
Het project wordt gefaseerd gebouwd:
fase 1: deel parkeergarage onder Blok 1
fase 2: deel parkeergarage onder Blok 2
fase 3: Blok 1
fase 4: Blok 2
fase 5: deel parkeergarage onder Blok 3 + Blok 3
Fases 1 tot en met 4 worden maart dit jaar opgeleverd. De uitvoering van fase 5 is op dit moment onzeker.
Blokken 1, 2 + 3 zullen in totaal 330 woningen omvatten, waarvan 30% (= 99) sociale huurwoningen. Op basis van de parkeernorm van 0,6 zijn 59 parkeerplaatsen bestemd voor deze woningen.
Van de 99 sociale huurwoningen, zijn er thans 64 in de bijna gerealiseerde Blokken 1 + 2 geprojecteerd; hiervoor zijn 38 van de hiervoor genoemde 59 parkeerplaatsen gereserveerd. Voor in ieder geval deze 64 sociale huurwoningen + 38 sociale parkeerplaatsen wil Stadgenoot de mogelijkheid hebben om deze te verkopen.

[redacted]

Wij zijn erg benieuwd naar uw bevindingen en uw reactie. Zoals hierboven al aangegeven hebben de projecten [redacted] en Argentinië prioriteit, gevolgd [redacted], boven [redacted]. Voor Argentinië geldt bovendien dat hiervoor

het huidige erfpachtcontract, dat gebaseerd is op het oude programma 2003, zo spoedig mogelijk een gewijzigde aanbieding gemaakt moet worden. Al hoewel hier thans gewerkt wordt met het uitgangspunt behoud van sociale huurwoningen, zou het desalniettemin fijn zijn als we voor de start verkoop in maart, weten wat onze mogelijkheden zijn.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]
W www.stadgenoot.nl

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

AMSTERDAM ONTWIKKELT

Projectgroep Zuidelijke IJ-oever

IJ-OEVERS

Woningbouwvereniging Het Oosten
[redacted]
Postbus 90322
1006 BH Amsterdam

datum 20oktober 2003
onderwerp Nieuw Argentinie

bijlage(n) -
ons kenmerk 03/91
informatie bij [redacted]

Weesperstraat 432
1018 DN AMSTERDAM
Telefoon [redacted]
fax [redacted]

Geachte h[redacted],

In uw brief met kenmerk KRI-SJ-03-722 d.d. 6 augustus geeft u aan dat woningbouwvereniging Het Oosten bereid is het berekte resultaat voor de grondprijs van Nieuw Argentinie te accepteren, maar aan de acceptatie wil zij wel een aantal voorwaarden verbinden. Met deze brief wil de gemeente Amsterdam reageren op de door Het Oosten gestelde randvoorwaarden.

De gemeente kan accoord gaan met de randvoorwaarde van 100% verkoop van de sociale huurwoningen na 10 jaar als deze genuanceerd wordt conform de gemaakte afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de Federatie van woningbouwcorporaties (vastgelegd in de bestuurlijk vastgestelde nota woningbouwproductie 2003). In de lijn van deze afspraken krijgt Het Oosten de mogelijkheid een derde van haar totale sociale woningbouwproductie (in aanbouw genomen of te nemen woningen in de periode 2003 tot en met 2006) na 10 jaar bij mutatie of na vijftien jaar te verkopen. In de praktijk betekent dit dat het Oosten 100% van de 73 sociale huurwoningen in Nieuw Argentinie na 10 jaar bij mutatie zou kunnen verkopen indien zij in totaal minimaal 219 (3x73) sociale huurwoningen heeft gerealiseerd en elders geen van deze gerealiseerde sociale huurwoningen verkoopt. Indien de totale productie lager is, kunnen er ook minder woningen verkocht worden.

Met betrekking tot het lumpsumbetaling van de grondprijs is de gemeente bereid het voorstel van Het Oosten over te nemen. Dat betekent dat de gemeente accoord gaat met betaling van grondprijs á [redacted] euro (excl. BTW prijspijl 2003) als lumpsumbedrag op het moment van bouwrijpe levering op 1 mei 2004. Bovendien krijgt Het Oosten de mogelijkheid, als de woningen niet

afzetbaar zijn, om tot ontwikkeling van alternatieve scenario's over te gaan onder de door u genoemde voorwaarde: een eventuele herontwikkeling vind plaats binnen de huidige stedenbouwkundige envelop en met een zelfde percentage sociale huur, het betalingsmoment blijft op 1 mei 2004 staan en de financiële risico's zijn voor het Oosten.

Wat betreft de wens van Het Oosten om de start van de bouw te kunnen zetten op een moment dat het haar goed past, het volgende. Uitgaande van realisatie van de huidige plannen dient de bouw i.c het trillen van de damwanden te starten binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht. In het geval van (gedeeltelijke of totale) herontwikkeling stel ik voor te zijner tijd (bijvoorbeeld eerste kwartaal 2004) hierover nadere afspraken te maken.

De door de gemeente toegezegde bijdragen zullen als volgt uitbetaald worden:

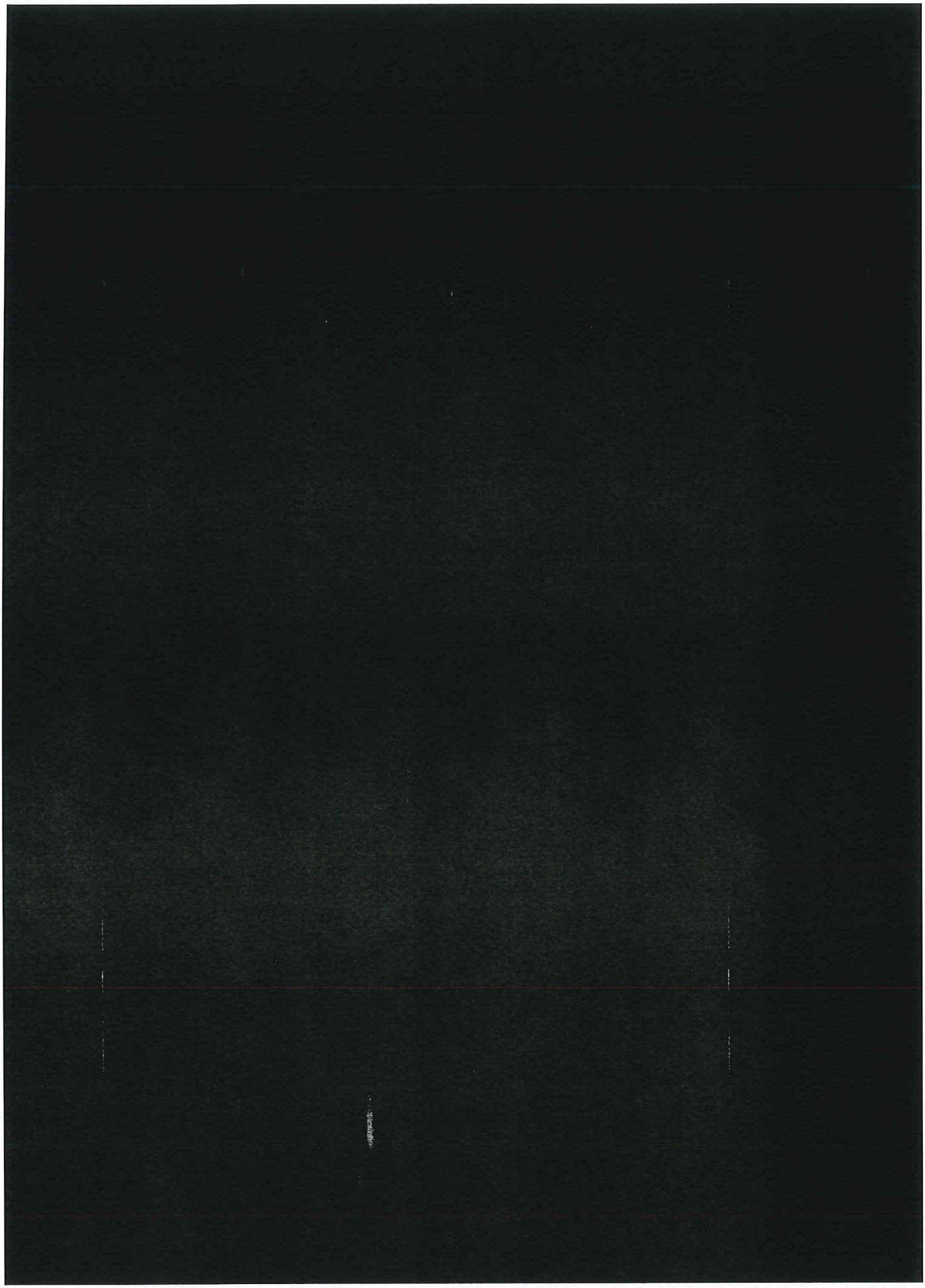
- De bijdrage voor de poort zal halverwege de realisatie van de bovenbouw worden uitbetaald na een door Het Oosten schriftelijk ingediend verzoek hiertoe. Een overzicht van de gemaakte kosten inzake de poort zal daarbij inzichtelijk en onderbouwd moeten worden aangeleverd.
- De bijdrage voor het parkeren bij sociale huur zal conform de afspraken met de ontwikkelaars van compartimenten D en E worden uitbetaald na oplevering voor de huurders. Hiertoe moet Het Oosten ook een schriftelijk verzoek indienen. Uitbetaling van de bijdrage zal slechts plaatsvinden als bij het verzoek het onrendabele deel van het parkeren inzichtelijk en onderbouwd wordt aangetoond.
- De bijdrage voor het parkeren bij de vrije sector en de bedrijfsruimte zal worden uitbetaald na oplevering van de garage. Voor het overige gelden ook hier de randvoorwaarden zoals bij het parkeren bij sociale huur.

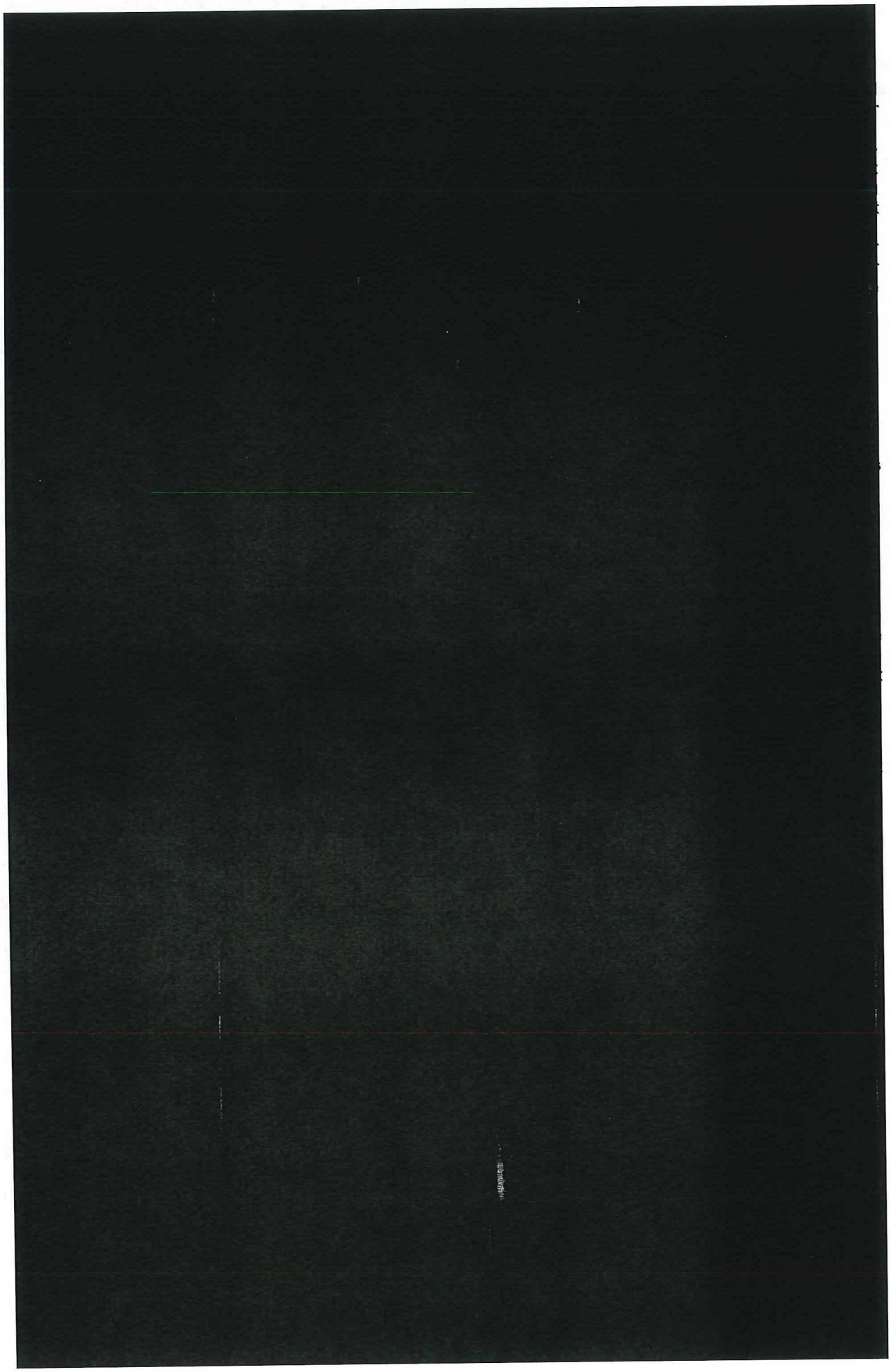
In totaal gaat het om een vastgestelde bijdrage [redacted] (BTW n.v.t en prijspeil 2003).

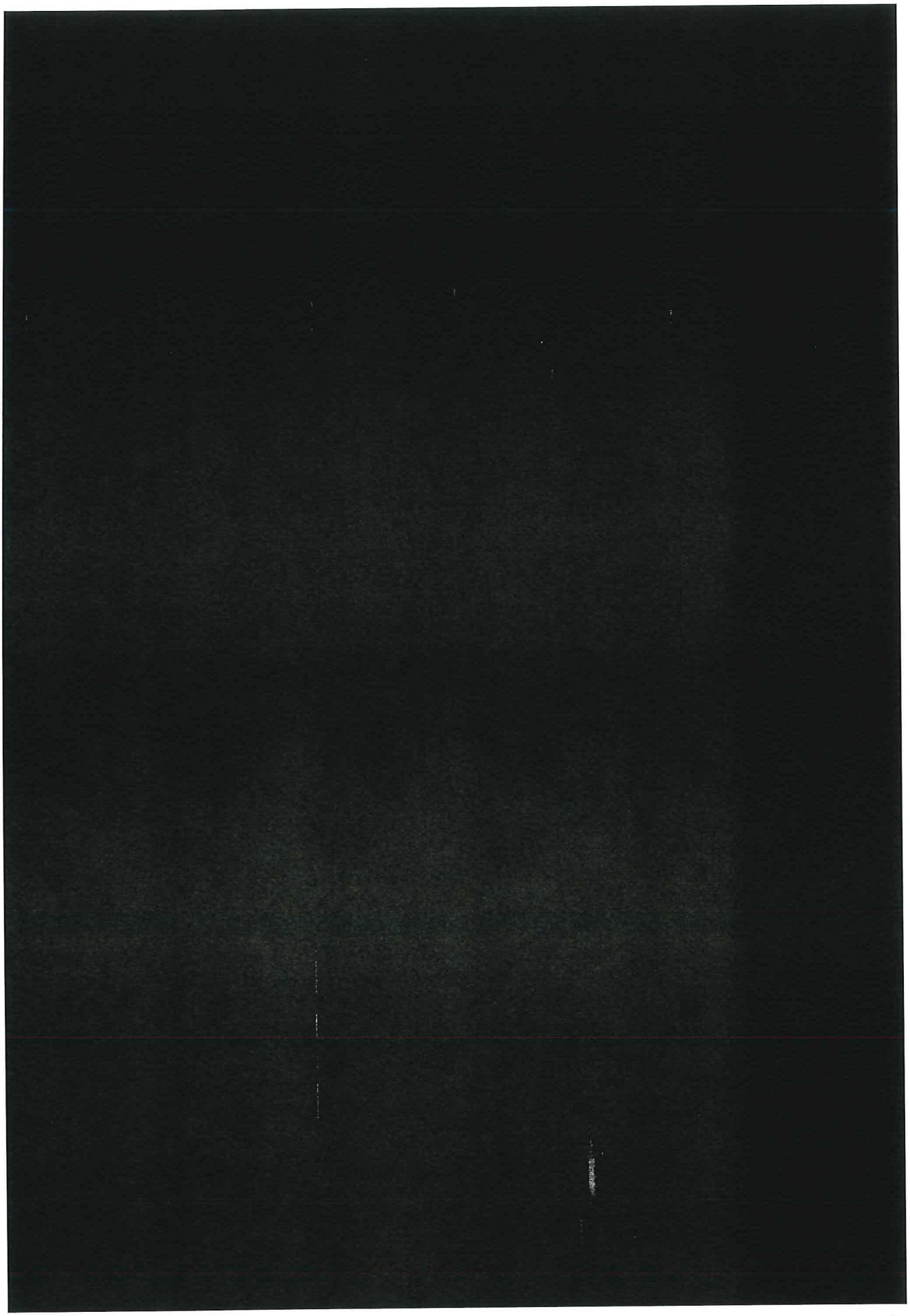
Ik ga er vanuit dat hiermee de onderhandelingen naar tevredenheid zijn afgerond.

Hoogachtend,

Drs. E. Arnoldussen
Directeur OntwikkelingsBedrijf Amsterdam
Ambtelijk Opdrachtgever Zuidelijke IJ-oever







Bijlage A, behorende bij raadsvoordracht nr. 223.

ACTIEPLAN

WONINGPRODUCTIE

Handen uit de mouwen, huizen bouwen!!*

* Met dank aan raadslid J.L. Bakker, Socialistische Partij.

Versie 11, 10 april 2003

Inhoudsopgave

1. **Conceptnota woningproductie** 3

2. **Samenvatting reacties** 7
   Samenvatting van de reacties op de concept nota woningproductie

3. **Financiële maatregelen voor het op gang brengen van de woningproductie** 8

4. **Actieplan** 15

5. **Afspraken met de Federatie** 20

6. **Bestedingsvoorstel productiebudget 2003-2006** 23

7. **Besluiten** 24

Bijlage

Hoofdstuk 1. Conceptnota woningproductie

In oktober 2002 heeft B&W de conceptnota woningproductie vrijgegeven voor het maatschappelijk overleg. De nota gaat in op:

? de woningproductie, die in de afgelopen jaren aanzienlijk is teruggelopen
? de projecten die de gemeente Amsterdam in voorbereiding heeft en waarmee de productiedoelstellingen in deze collegeperiode moeten worden verwezenlijkt
? de ontwikkelingen op de woningmarkt
? de stagnatie bij het ontwikkelen en uitvoeren van projecten
? de elementen die nodig zijn voor het realiseren van een woningbouwplan en de voorwaardenscheppende rol van de gemeente bij het beschikbaar krijgen van de verschillende elementen

De conceptnota noemt een groot aantal actiepunten voor de centrale stad. Van de vaststelling van een nieuwe basiskwaliteit voor woningbouw tot een 'gereedschapkist' met financiële instrumenten die op basis van maatwerk in individuele projecten kunnen worden ingezet. Van het bieden van betere ondersteuning aan de stadsdelen, waar een groot deel van de productie moet worden gerealiseerd, tot het versimpelen van de regelgeving en het verbeteren van de voortgangsbewaking.

Er zijn veel reacties binnengekomen. Schriftelijk, maar ook mondeling tijdens de bijeenkomsten die aan de concept nota gewijd zijn, of waar de nota ter sprake kwam.

De conceptnota en de ingekomen reacties vormen belangrijke ingrediënten voor het actieplan woningproductie: wat gaat de centrale stad de komende jaren doen om de vastgelopen woningproductie vlot te trekken? Maar, er is meer.

Reeds in gang gezette acties
Sinds het vrijgeven van de conceptnota woningproductie is niet stil gezeten. Een aantal zaken uit de conceptnota is al ter hand genomen. Sommige punten zijn al verwerkt in het beleid. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd hiervan kennis te nemen. Andere punten leiden nu tot concrete voorstellen. Daarnaast heeft met name de regisseur woningbouw diverse initiatieven genomen.

De nieuwe basiskwaliteit woningbouw
Er is een nieuwe basiskwaliteit woningbouw ontwikkeld ter vervanging van de Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw 1995. De nieuwe basiskwaliteit maakt deze richtlijnen overzichtelijker en gaat verder uit van het Bouwbesluit 2003. Ook zijn een aantal zaken op gebied van milieu (aanpasbaarheid en duurzaamheid) verwerkt, die verder gaan dan dat Bouwbesluit, maar waarvan de toepassing in Amsterdam redelijk onomstreden is bij zowel gemeente als een belangrijk deel van de ontwikkelaars, de corporaties. De basiskwaliteit is verwerkt in het grondprijsbeleid voor 2003 en wordt daarmee toegepast. Een partij die meer kwaliteit wil dan dit kwaliteitsniveau moet dat in principe zelf betalen.

Gesprekken met de Federatie over randvoorwaarden voor de productie van de corporaties
De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (hierna: de Federatie) heeft als reactie op de conceptnota een aanbod aan de gemeente gedaan over de voorwaarden waaronder zij een substantieel deel van de gevraagde productie kunnen leveren. Een ambtelijke delegatie van de gemeente heeft hierover onder voorzitterschap van de regisseur woningbouw onderhandeld met een delegatie van de Federatie. Dit heeft geleid tot afspraken in de randvoorwaardelijke sfeer: verkoop op termijn van een deel van de sociale huurproductie, onrendabele parkeervoorzieningen, aanpassing aanvangshuren aan de landelijke huursubsidiegrens, de verdeling van de middelen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en de grondprijzen. Het gaat om verdere uitwerkingen of nuanceringen van voorstellen uit de conceptnota. Het afsprakenpakket is op 18 februari 2003 voorgelegd aan B&W. Besluitvorming over dit afsprakenpakket wordt gevraagd in hoofdstuk 7.

Aanpassingen in het grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid voor 2003 omvat prijsbeleid voor studentenhuisvesting. Dit vanwege het tekort in deze sector en de bestuurlijke aandacht daarvoor in het programakkoord. Daarnaast is de risicodelingsregeling voor woningbouw aangepast op een manier die de ruimte voor ontwikkelaars vergroot om marktwoningen te realiseren. Met het vaststellen van de nota Grondprijsbeleid 2003 heeft de gemeenteraad ingestemd met deze maatregelen, die een bijdrage kunnen leveren aan de voortgang van de productie.
In het grondprijsbeleid is een bijdrageregeling geformuleerd voor onrendabele gebouwde parkeervoorzieningen. Met ingang van 2003 wordt deze regeling alleen voor nieuwe projecten gehanteerd, en alléén als het stedenbouwkundig gezien noodzakelijk is om die gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren, dit ter beoordeling van de centrale stad.
Uit de monitoring van de woningmarkt blijkt dat er mogelijk aanleiding is om midden 2003 voorstellen te doen voor aanpassing van het grondprijsbeleid.

Actualisering van het Plaberum
Het Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen (Plaberum) dateert uit 1984. Het beschrijft de verschillende fasen van het planvormingsproces voor ruimtelijke projecten. Deze werkwijze is niet aangepast aan het huidige bestuurlijk stelsel met stadsdelen. Daarnaast is de ambtelijke organisatie nogal veranderd. Inmiddels is het Plaberum geactualiseerd. Projectorganisaties hebben hiermee een actueel hulpmiddel voor het efficiënt inrichten van planvormingsprocessen. Het geactualiseerde Plaberum wordt in maart 2003 vastgesteld door B&W.

Flexibilisering Amsterdamse Middensegmenthypotheek
Op 15 januari 2003 heeft de gemeenteraad ingestemd met meer flexibele toepassingsmogelijkheden van de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH). De flexibilisering houdt in dat de passendheidsclausule voor de beroepsdoelgroepen is losgelaten (ook huishoudens met minder dan drie personen mogen een AMH-woning kopen), dat het maximumbedrag van de renteloze lening is opgehoogd en de minimum oppervlakte eis voor AMH woningen op IJburg grotendeels is losgelaten. Hiermee kan het instrument doeltreffender worden ingezet.

Raamovereenkomst met Vesteda
De gemeente Amsterdam en het bedrijf Vesteda hebben een raamovereenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst realiseert Vesteda tot 2012 totaal 2.500 markthuurwoningen op door de gemeente aan te dragen locaties. De gemeenteraad heeft de overeenkomst op 5 februari 2003 goedgekeurd.

50.000+
In beeld is gebracht of er in de periode 2006-2015 voldoende planaanbod is om ook ná deze collegeperiode 4.000 nieuwbouwwoningen per jaar te bouwen. Daarbij zijn de kansen, risico's en mogelijke knelpunten van de relevante projecten in beeld gebracht. De bedoeling is prioriteiten te gaan stellen en de relatief schaarse ambtelijke voorbereidingscapaciteit efficiënt(er) in te zetten. De aanbevelingen die voortkomen uit onderzoek van de dienst Ruimtelijke Ordening, het zogenaamde 50.000+ onderzoek, zijn voor zover relevant opgenomen in hoofdstuk 4.

Verbetering van de voortgangsbewaking
De regisseur woningbouw heeft initiatieven genomen om het bestaande basisbestand woningbouwlocaties verder uit te bouwen tot een daadwerkelijk voortgangbewakingssysteem. Hij laat onderzoek doen naar de informatiebehoefte van diensten en stadsdelen. Op basis hiervan wordt het basisbestand doorontwikkeld tot een gebruikersvriendelijk systeem. Ook is opdracht gegeven om een systeem van voortgangsbewaking te koppelen aan het basisbestand om zo termijnen en doorlooptijden beter in de gaten te houden. Daarmee krijgen diensten en stadsdelen een actueel systeem, inclusief een signaalfunctie voor vertraging in projecten.

Daarnaast heeft de regisseur woningbouw initiatieven genomen die betrekking hebben op het speelveld van de woningproductie in zijn algemeenheid. Zo zet de regisseur woningbouw zich in om de contacten tussen de belangrijkste spelers op het veld (centrale stad, stadsdelen, corporaties, ontwikkelaars) te verbeteren. Denk aan het organiseren van bijeenkomsten en het meer gestructureerd streven naar kennisopbouw. Deze continue aandacht moet leiden tot verheldering en versnelling van werkprocessen. Ook een vereenvoudigde en betere toepassing (onder andere door decentralisatie) van Rijksregelgeving heeft de aandacht van regisseur woningbouw. Hij zoekt aansluiting bij landelijke

projecten zoals de Herijkingsoperatie van VROM waarin alle regelgeving van het ministerie (750 wetten, amvb's, en ministeriele regelingen) wordt geëvalueerd. Relevante regelingen voor de woningproductie zijn:

? nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (behoud art 19 procedure)
? huidige Wet Ruimtelijke Ordening (mogelijkheden huidige art 19 uitbreiden)
? Wet Geluidhinder (het verruimen van het begrip dove gevels)
? wetsvoorstel MIG (decentralisatie van bevoegdheden).

Het lostrekken van plannen

Het afgelopen jaar is voor diverse projecten gezocht naar een oplossing om de stagnatie op te heffen. Per project zijn er maatwerkafspraken gemaakt om overeenstemming tussen de gemeente en ontwikkelaar te krijgen over de financiële randvoorwaarden. De gemeente heeft hiermee een flinke inspanning geleverd om de woningproductie op gang te houden en te stimuleren. Die maatwerkafspraken wijken af van het grondprijsbeleid 2002, waarover op korte termijn conform het mandaat door de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf aan het bestuur wordt gerapporteerd.

De inhoud van het actieplan

In dit actieplan vindt de synthese plaats van de conceptnota woningproductie en de verzamelde reacties. Op uitdrukkelijk verzoek van de raadscommissie wordt ook inzicht gegeven in de kosten van de verschillende financiële maatregelen. Dit leidt tot een concrete lijst van actiepunten, die - waar nodig - zijn vertaald in bestuurlijke besluiten.
Het gaat in dit actieplan om acties die de centrale stad op korte termijn gaat ondernemen en die ertoe moeten leiden dat de stagnerende woningproductie weer op gang komt. Met deze acties schept de gemeente optimale voorwaarden om de productiedoelstellingen van B&W, het bouwen van 16.000 woningen in deze collegeperiode, te verwezenlijken.
Uitgangspunt daarbij is wél dat de economische recessie niet doorzet. Wanneer de verkoop van nieuwbouwwoningen werkelijk stagneert, is ook dit maatregelenpakket niet voldoende om het gewenste bouwtempo te realiseren.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de binnen gekomen reacties. Een overzicht van alle reacties, inclusief een inhoudelijk commentaar daarop, is opgenomen in de bijlage.

Hoofdstuk 3 gaat in op de vraag die tijdens de behandeling van de conceptnota woningproductie in de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling en Waterbeheer is gesteld: welk financieel effect hebben de verschillende instrumenten uit de financiële gereedschapskist? Wanneer is sprake van daadwerkelijke kosten? Wanneer is sprake van financieringslasten? Wanneer is sprake van inkomstenderving op termijn? Ook wordt bekeken voor hoeveel woningen de genoemde maatregelen theoretisch van toepassing kunnen zijn. Voor een groot aantal projecten zijn al (langlopende) afspraken gemaakt tussen gemeenten en ontwikkelaars.

In **hoofdstuk 4** staan alle acties bij elkaar. Welk instrumentarium is beschikbaar? Hoe wordt dat ingezet? Dit hoofdstuk is de resultante van de conceptnota woningproductie, de binnengekomen reacties én van de initiatieven die los daarvan al zijn ondernomen. Sommige voorstellen uit de conceptnota zijn door de binnengekomen reacties aangepast, bijgesteld of bijgekleurd, andere niet. Alles beargumenteerd vanuit de politieke wenselijkheid, de haalbaarheid en de veronderstelde effectiviteit.

In **hoofdstuk 5** bevat de letterlijke tekst van de overeenkomst met de Federatie (geaccordeerd door B&W op 18 februari 2003).

Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de besteding van het productiebudget 2002-2006 (de middelen die beschikbaar zijn om de woningproductie te versnellen).

In **hoofdstuk 7** staan concrete besluitpunten.

Hoofdstuk 2. Samenvatting reacties op de nota woningproductie.

Er zijn veel schriftelijke reacties binnen gekomen. Vrijwel alle stadsdelen reageerden. De Federatie gaf een uitgebreide reactie in de vorm van een aanbod. Verder reageerden: de Huurdersvereniging Amsterdam, Amsterdam Noord Groene stad aan het water, de makelaarsvereniging Amsterdam, de Kamer van Koophandel, Neprom, Bouwfonds, Fortis, Amvest, de Welstandscommissie, de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, bureau Parkstad, de Milieudienst. De gemeente Rotterdam maakte een interessante vergelijking van de verschillende beleidsinstrumenten en maatregelen in Amsterdam en in Rotterdam.

Op 9 oktober 2002 reageerden raadsleden uitvoering in de commissie Stedelijke Ontwikkeling en Waterbeheer. De raadsleden Olij en Reuten (beiden PvdA) stelden de nota Blijven Bouwen op (waarin het voorstel voor Vangnet NV). Bij de raadsbehandeling van de nota Grondprijsbeleid op 4 december 2003 is een door hen ingediende motie aangenomen (nummer 829). De afhandeling van deze motie komt in de hoofdstukken 3 (onderdeel a) en 4 (onderdeel b) aan de orde. De motie luidt:
a. onafhankelijk onderzoek naar de juistheid van de toegepaste referentiebedragen, percentages, en dergelijke door het Ontwikkelingsbedrijf bij de berekening volgens de residuele methode (voorwaarde is dat zowel alle partijen open kaart spelen en met de boeken op tafel moeten komen en hun kritiek controleerbaar onderbouwen).
b. in de definitieve nota woningproductie voorstellen opnemen voor een specifieke grondprijs voor koopwoningen die gebouwd worden in Maatschappelijk Gebonden Eigendom.

Uit de reacties blijken de verschillende invalshoeken en belangen van de betrokkenen, meer dan eens te leiden tot tegengestelde standpunten over dezelfde (deel)thema's. Rode draden die zijn te ontdekken in de reacties: maak een onderscheid in hoofd- en bijzaken, in maatregelen die op korte en lange termijn effect hebben, en in mate van effect. Een overzicht van alle reacties plus de beantwoording is te vinden in de bijlage bij dit actieplan. De belangrijkste thema's zijn:

- grondprijsbeleid
- sociale huurwoningen: percentage sociale huurwoningen, onrendabels op sociale huurwoningen, hogere aanvangshuren; verkoop op termijn en tijdelijk duurder verhuren
- woningdifferentiatie
- vereenvoudiging van procedures
- gebouwde parkeervoorzieningen
- meerjarige financiële en programmatische afspraken.
- communicatie, participatie, voorrang voor buurtbewoners, PR
- complexiteitsreductie, integrale plannen, functiemenging
- welstand en kwaliteitsbewaking
- gelijke behandeling corporaties en commerciële ontwikkelaars

Hoofdstuk 3. De financiële maatregelen voor het op gang brengen van de woningproductie

In de conceptnota woningproductie staan financiële maatregelen die op basis van maatwerk kunnen worden ingezet. Het gaat om maatregelen voor de korte termijn van 1 à 2 jaar. Ze zijn bedoeld als instrument om projecten vlot te trekken die al behoorlijk gevorderd zijn in de productiepijplijn en waarvoor de stedenbouwkundige, financiële en programmatische afspraken al lang zijn gemaakt, maar die nu toch vastlopen.

Uitgangspunt vormen de maatregelen uit de conceptnota. Per maatregel wordt het financieel effect voor de gemeente aangegeven. Hetzelfde geldt voor de indicatieve kosten dan wel inkomstenderving per woning voor de gemeente.
Kosten: de gemeente betaalt bij toepassing van het instrument een bepaald bedrag, zonder dat daar (voldoende) dekking, bijvoorbeeld in de vorm van terugbetaling op termijn, tegenover staat.
Inkomstenderving: de gemeente krijgt bij toepassing van het instrument op termijn minder grondopbrengsten in de grondexploitatie van het betreffende project, dan volgens het vastgestelde beleid het geval zou zijn. Hier is dus geen sprake van een te betalen rekening, maar van minder grondopbrengsten. Het kan zo zijn dat met die hogere grondopbrengsten al wel rekening is gehouden in de vastgestelde grondexploitatie. In dfe gevallen is sprake van een verslechtering van het projectresultaat
Beargumenteerd wordt waarom een maatregel wél of níet tot het beschikbare instrumentarium gaat behoren. Tot slot van deze paragraaf is indicatief aangegeven voor welk deel van de productie van 16.000 woningen de maatregelen zijn.

A. De financiële maatregelen voor sociale huurwoningen

1. Leningfonds sociale woningbouw
2. Gemeentelijke bijdrage in het onrendabel per sociale huurwoning
3. Tegemoetkoming in de rentelasten bij kapitaalmarktleningen
4. Verlate betaling grondprijs
5. Vergoeding lagere opbrengst door vertraagde opbrengst bestaand bezit
6. Verkoop op termijn van nieuwe woningen zonder bijbetaling voor functiewijziging
7. Aanvangshuren optrekken
8. Bijkopen sociale huurwoningen door gemeente
9. Premie op snelle start bouw

Beoordeling van de maatregelen voor sociale huurwoningen

1. Het leningfonds sociale woningbouw
inhoud instrument: De gemeente leent geld aan corporaties om de liquiditeitsproblemen op te lossen die ontstaan doordat corporaties nu veel uitgaven moeten doen (deels onrendabele investeringen), terwijl de inkomsten uit de verkoop van bestaande voorraad achterblijven.
financieel effect: De kosten per woning bedragen voor de gemeente, afhankelijk van de precieze vorm waarin het instrument wordt toegepast, € 7.000 - € 16.000. De kosten moeten worden gedekt in de grondexploitatie van de betreffende projecten.
beoordeling: Het gaat hier om een instrument met grote daadwerkelijke kosten voor de gemeente. Het maakt geen deel uit van het afsprakenpakket met de Federatie. Bovendien brengt toepassing grote financiële rompslomp met zich mee.
conclusie: Maatregel afgewezen.

2. Gemeentelijke bijdrage in het onrendabel per sociale huurwoning
inhoud instrument: Generieke gemeentelijke bijdrage in het onrendabel per sociale huurwoning.
financieel effect: Het gaat om daadwerkelijke kosten, te dekken in de grondexploitatie van betreffende projecten. De hoogte van het bedrag moet nader bepaald worden. Een idee heeft gecirculeerd om per sociale huurwoning € 13.613 (ongeveer *f* 30.000) ter beschikking te stellen.

beoordeling: Het gaat hier om een groot bedrag per woning waar de gemeente geen financiële middelen voor heeft. Bovendien is de problematiek zo groot (gemiddeld onrendabel van € 50.000 - 60.000 per woning) dat die hiermee niet wordt opgelost.
conclusie: Maatregel afgewezen.

3. Tegemoetkoming in de rentelasten bij kapitaalmarktleningen
inhoud instrument: de gemeente geeft een bijdrage in de rentelasten van leningen die de corporaties bij banken afsluiten ter dekking van de onrendabele investeringen;
financieel effect: Het gaat om daadwerkelijke kosten, te dekken in de grondexploitatie van projecten. Afhankelijk van locatie en project gaat het om een bedrag van € 9.000 - 16.000 per woning.
beoordeling: Het financieel beslag is groot en een toepassing leidt tot veel administratieve lompslomp bij de gemeente. Dit instrument maakt geen onderdeel uit van de afspraken met de Federatie.
conclusie: Maatregel afgewezen

4. Verlate betaling van de grondprijs
inhoud instrument: De gemeente gaat akkoord met een later tijdstip van betaling van de grondprijs, inclusief verrekening van de rente.
financieel effect: Het financieel effect voor de gemeente is 0. Er kunnen liquiditeitsvoordelen voor de corporatie aan zitten.
beoordeling: Dit instrument zet geen zoden aan de dijk. De Federatie heeft in eerdere onderhandelingen niet de indruk gegeven veel waarde hieraan te hechten.
conclusie: Maatregel afgewezen.

5. Vergoeding lagere opbrengsten door vertraagde opbrengst van bestaand bezit
inhoud instrument: De gemeente stelt een tegemoetkoming beschikbaar aan corporaties voor de lagere contante opbrengst van de verkoop uit bestaand bezit. Die lagere opbrengst wordt veroorzaakt door het lage tempo van de verkoop. Dit instrument lijkt enigszins op het voorstel voor Vangnet NV (bij tegenvallende verkoop uit de bestaande voorraad, neemt de gemeente woningen in juridische zin over van corporaties).
financieel effect: Uitgaande van een gemiddelde locatie en een gemiddelde vertraging gaat het hier om een bedrag van € 9.000 per woning aan daadwerkelijke kosten, te dekken uit de grondexploitatie.
beoordeling: Het instrument betekent een groot financieel beslag voor de gemeente. De maatregel heeft bovendien onvoldoende prikkelende werking op de verkoop zelf.
Met Vangnet NV krijgen de corporaties meer financiële ruimte, bijvoorbeeld om onrendabele investeringen in nieuwbouw te dekken. De corporaties hebben echter aangegeven dat ze niet veel zien in dit idee. Vangnet NV maakt daarom ook geen deel uit van het afsprakenpakket met de Federatie (hoofdstuk 5). Onze conclusie is daarom dat dit voorstel op dit moment geen uitwerking behoeft.
conclusie: Maatregel afgewezen.

6. Het mogelijk maken van de verkoop op termijn van nieuw bouw sociale huurwoningen zonder bijbetaling voor functiewijziging
inhoud instrument: Normaal gesproken moet bij verkoop van een sociale huurwoning grondprijs worden bijbetaald als gevolg van de waardevermeerdering van het vastgoed die voortkomt uit de functiewijziging. Dit verloopt volgens de regels van het grondprijsbeleid. Het achterwege blijven van deze bijbetaling betekent financiële ruimte voor de corporatie, die immers wél de marktopbrengst van de woning incasseert. Een variant is dat eerst meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gebouwd en dat in ieder geval het meerdere volgens deze regeling kan worden verkocht.
financieel effect: Het betreft minderopbrengsten aan de inkomstenkant van de grondexploitatie, zonder financieel effect voor de gemeente omdat met de extra grondopbrengsten geen rekening was gehouden. Het financiële voordeel voor de corporatie bedraagt, afhankelijk van locatie en woningtype, gemiddeld € 25.000 per woning.
Als er meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gebouwd, is er wél een financieel effect voor de gemeente: voor die woningen wordt namelijk niet de grondopbrengst van een marktwoning gerealiseerd, maar die van een sociale

huurwoning. Het effect bedraagt: € 75.000 (gemiddelde grondopbrengst van een marktwoning) minus € 10.119 (grondopbrengst sociale huur) = ± € 65.000 per woning, in de vorm van minderopbrengsten in de grondexploitatie.
beoordeling: Dit instrument maakt deel uit van de afspraken met de Federatie en kan voortaan voor eenderde deel van de productie worden toegepast. De optie dat er meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gebouwd en het meerdere ook nog wordt verkocht, wordt afgewezen. De kosten hiervan zijn te hoog.
conclusie: De maatregel van verkoop van eenderde van de productie van sociale huurwoningen is akkoord.

7. Aanvangshuren sociale woningen optrekken
inhoud instrument: Voor maximaal 50% van de sociale huurproductie wordt de maximale aanvangshuur opgetrokken tot de maximale grens van wat subsidiabel is volgens de huursubsidiewet. De maximale huur bedraagt dan € 565 per maand (nu € 450). De andere 50% sociale huurwoningen blijft bereikbaar voor en wordt daadwerkelijk aangeboden aan de primaire doelgroep. Het instrument kan waarschijnlijk niet overal in de stad in dezelfde mate worden toegepast. In de stedelijke vernieuwingsgebieden kan in verband met de herhuisvestingsopgave de aanvangshuur voor minder dan 50% van de sociale huurwoningen worden opgetrokken. Overigens wordt in de praktijk al ongeveer 50% van de nieuwe sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep.
financieel effect: Er is geen financieel effect voor de gemeente. Het financiële effect ondervinden de huurders: een € 100 hogere aanvangshuur. Deze maatregel vermindert het tekort bij de corporaties met € 25.000 per woning;
beoordeling: Dit is een haalbaar instrument. Over de toepassing bestaat overeenstemming met de Federatie: Voorwaarde is dat corporaties er voor zorgen dat 50 % van deze huurwoningen bereikbaar is voor en wordt toegewezen aan de primaire doelgroep.
conclusie: Maatregel akkoord.

8. Bijkopen van sociale huurwoningen door de gemeente
inhoud instrument: Gemeente realiseert een deel van de sociale productie.
financieel effect: Groot. De gemeente financiert het onrendabel, gemiddelde hoogte ongeveer € 50.000 per woning, van een deel van de sociale productie. Deze directe kosten moeten worden gedekt in de grondexploitatie van de betreffende projecten.
beoordeling: Het financiële beslag voor de gemeente is veel te groot.
conclusie: Maatregel afgewezen.

9. Premie voor snelle start bouw
inhoud instrument: De corporatie krijgt een premie, bijvoorbeeld korting op de grondprijs, bij een - ten opzichte van de planning - snelle bouwstart of een snelle oplevering.
financieel effect: Afhankelijk van de premie. Het gaat hier om directe kosten voor de gemeente, die moeten worden gedekt in de grondexploitatie.
beoordeling: Dit instrument is praktisch moeilijk uitvoerbaar. Wie beoordeelt wat een redelijke planning is? Uiteindelijk heeft de gemeente alleen greep op de eigen planningen. Het is dus twijfelachtig of toepassing van de premie werkelijk tot versnelling leidt.
conclusie: Toepassing van deze maatregel in enge zin (een premie bij snelheid ten opzichte van de planning) wordt afgewezen. In brede zin is de maatregel in 2002 toegepast op enkele projecten (maatwerk). De gemeente kwam toen ontwikkelaars financieel tegemoet bij knelpunten, die voortkwamen uit tegenzittende marktomstandigheden (met name tegenvallende verkoop) en uit een hoge stedenbouwkundige kwaliteit door complexe stedenbouwkundige plannen. Dit maatwerk nam belangrijke obstakels in de planvoorbereiding weg. Bij de meeste van deze projecten is de bouw al begonnen of aanstaande.

B. De financiële maatregelen voor marktwoningen

1. Verlate betaling van de grondprijs
2. Tijdelijke verhuur van koopwoningen
3. Risicoafdekking bij het niet halen van het door de ontwikkelaar geëiste voorverkooppercentage

4. Verhoging van het percentage winst en risico dat wordt gehanteerd aan de stichtingskostenkant bij de grondprijsbepaling

De beoordeling van de maatregelen voor marktwoningen

1. Verlate betaling van de grondprijs
inhoud instrument: De gemeente gaat akkoord met een later tijdstip van betaling van de grondprijs, inclusief verrekening van de rente. Een variant is om de rente niet te verrekenen.
financieel effect: Bij de variant met renteverrekening is het financieel effect voor de gemeente 0. Er kunnen liquiditeitsvoordelen voor de ontwikkelaar aan zitten. Bij de variant zonder renteverrekening zijn er wél kosten voor de gemeente. Het gaat dan om een bedrag van gemiddeld € 3.000 per marktwoning (één jaar uitstel van betaling) aan derving van grondopbrengsten in de grondexploitatie, een verslechtering van het resultaat.
beoordeling: De variant met renteverrekening zet geen zoden aan de dijk. De variant zonder renteverrekening kan op maatwerkbasis worden toegepast, maar vereist weer extra administratie.
conclusie: Maatregel afgewezen.

2. Tijdelijke verhuur van koopwoningen
inhoud instrument: Voor projecten waar het lastig blijkt de koopwoningen binnen een redelijke termijn te verkopen, is verrekening mogelijk van de inkomstenderving voor de ontwikkelaar, die ontstaat door tijdelijke verhuur van de woning. Het instrument wordt gebruikt als woningen na de bouw tijdelijk onverkoopbaar blijken of om het moment van start bouw vast te leggen op 50% in plaats van 70% voorverkoop.
financieel effect: Per woning gaat het om een bedrag van gemiddeld € 15.000 aan derving van grondopbrengsten ten opzichte van de in de grondexploitatie geraamde opbrengsten.
beoordeling: Dit instrument wordt op basis van maatwerk toegepast. Per geval wordt bekeken om hoeveel woningen het gaat en hoe groot de aanpassing in de grondprijs is.
conclusie: Maatregel akkoord. Het voorstel is om gezien de kosten deze maatregel vooralsnog voor 500 woningen beschikbaar te stellen.

3. Risicoafdekking van het voorverkooppercentage
inhoud instrument: Tegemoetkoming aan ontwikkelaars door (beperkte) vergoeding van het door hen geleden renteverlies als gevolg van trage verkoop van woningen. De vergoeding is een beperkt periode toepasbaar en betreft een goed omschreven voorverkooppercentage, een en ander te rekenen vanaf de start van de bouw.
financieel effect: Gemiddeld gaat het per woning om een bedrag van € 12.000 aan derving van grondopbrengsten ten opzichte van de in de grondexploitatie geraamde opbrengsten;
beoordeling: Dit instrument wordt op basis van maatwerk toegepast. De ontwikkelaar is verplicht voldoende verkoopinspanningen te plegen. Verder is er sprake van een flinke administratieve inspanning aan de kant van de gemeente, zowel om een en ander contractueel vast te leggen, als voor de controle.
conclusie: Maatregel akkoord. Het voorstel is om gezien de kosten deze maatregel vooralsnog voor 500 woningen beschikbaar te stellen.

4. Verhoging van het in het grondprijsbeleid gehanteerde percentage winst en risico
inhoud instrument: Het bepalen van de grondprijzen gebeurt op basis van referentiemodellen voor stichtingskosten. Uitgegaan wordt van een bepaald percentage winst en risico voor de ontwikkelaar. In plaats daarvan wordt gekozen voor het hanteren van een percentage dat in het licht van de gelopen risico's redelijk is.
financieel effect: Elke verhoging van het percentage winst en risico met 1% leidt tot een gemiddelde daling van de grondopbrengst per marktwoning van € 2.500. Dit vertaalt zich in de grondexploitaties en leidt tot een vermindering van de tot nu toe ingeschatte grondopbrengsten met eenzelfde bedrag.
beoordeling: Gezien de overeenkomst met de Federatie is dit punt niet meer aan de orde. Hiermee is tevens deel a van motie 829 beantwoord.

C. De financiële maatregelen voor sociale huurwoningen én marktwoningen

De algemene financiële maatregelen uit de nota woningproductie

1. De waarborgsom
2. Grondprijsafspraken met een lumpsum karakter

1. De waarborgsom

inhoud instrument: Opdrachtgevers betalen de waarborgsom wanneer overeenstemming is bereikt over het hele project, inclusief financiële onderbouwing. Wanneer de waarborgsom wordt verhoogd of het rentepercentage dat over de waarborgsom moet worden betaald hoger is, heeft de opdrachtgever financieel belang bij het snel starten van de uitvoering.
financieel effect: Voor de gemeente geen direct effect. Het beoogde effect is snellere start van de bouw.
beoordeling: Het Ontwikkelingsbedrijf komt binnenkort met voorstellen voor de haalbaarheid van een verhoging van de waarborgsom en/of van het rentepercentage dat daarover wordt betaald.

2. Grondprijsafspraken met een lumpsum karakter

inhoud instrument: Lumpsum grondprijsafspraken - voor een overeen te komen minimum programma - worden op projectniveau of gebiedsniveau gemaakt. Dit gebeurt op basis van het geldende residuele grondprijsbeleid, met de aan dat beleid gekoppelde bouwkostenniveaus. Het lumpsum karakter komt tot uitdrukking in meer mogelijkheden voor programmatische optimalisering (bijvoorbeeld tot zover het bestemmingsplan het toelaat), zonder dat dit consequenties heeft voor de grondprijs.
financieel effect: In principe is het financiële effect (in de vorm van minder grondopbrengsten) voor de gemeente gering, omdat het om relatief beperkte marges gaat. Het effect is moeilijk kwantificeerbaar omdat het zeer afhankelijk is van locatie, omvang van het programma en de marges daarin.
beoordeling: De gemeente is bereid (en past dit ook al toe) om op basis van maatwerk op projectniveau lumpsum afspraken te maken, met als voorwaarde dat de grond waarop de afspraak betrekking heeft in één keer wordt afgenomen. Dit maakt ook deel uit van de afspraken met de Federatie.

D. Samenvatting

De financiële gereedschapskist bestaat uit de volgende instrumenten:

Maatregelen voor het realiseren van sociale huurwoningen

Maatregel	Financieel effect voor de gemeente
Het optrekken van de aanvangshuren van 50% van de nieuwbouw sociale huur	0
Verkoop op termijn van een deel van de sociale huur nieuwbouw zonder bijbetaling	In principe 0, omdat met deze opbrengsten geen rekening was gehouden (fictieve grondopbrengst zou € 25.000 zijn) Bij meer dan 30% sociale huur gaat het per woning om gemiddeld € 65.000 aan minder grondopbrengsten (omzetting koop → huur)

Wat moet er gebeuren om ze toepasbaar te maken?

Voor beide instrumenten zijn afspraken gemaakt met de Federatie (zie hoofdstuk 5). Voor wat betreft het tweede instrument - verkoop op termijn bij bouw van meer dan 30% sociaal - is herziening van de grondexploitatie nodig.

Maatregelen voor het realiseren van marktwoningen

Maatregel	Financieel effect voor de gemeente
Tijdelijke verhuur van koopwoningen	Gemiddeld € 15.000 per woning aan minder grondopbrengsten in de

	grondexploitatie
Risicoafdekking van het voorverkooppercentage	Gemiddeld € 12.000 per woning aan minder grondopbrengst in de grondexploitatie

Wat moet er gebeuren om ze toepasbaar te maken?
De eerste twee instrumenten worden op basis van maatwerk toegepast. Dat heeft effect op al vastgestelde grondexploitaties, die daardoor soms moeten worden herzien.

Het aantal woningen en de gereedschapskist
Om het totale financiële effect voor de gemeente globaal te kunnen benoemen, is inzicht nodig in het aantal woningen waarop de maatregelen van toepassing kunnen zijn. Hieronder wordt aangegeven van hoeveel woningen de start bouw in deze bestuursperiode te verwachten is. Verder wordt ingeschat voor welke van deze projecten al afspraken zijn gemaakt. Denk aan lumpsumafspraken voor IJburg (bijvoorbeeld Haveneiland West) en projecten in Parkstad, of maatwerkafspraken, (bijvoorbeeld voor de A10 strook in Slotervaart). Deze projecten zijn daarmee immers financieel geregeld en hebben de financiele gereedschapskist dus niet meer nodig.

Het planaanbod nieuwbouwwoningen ligt voor 2002 tot en met 2006 op bijna 42.000 woningen. Dat lijkt ruim voldoende om het streefaantal van 16.000 woningen te halen. Toch leert de ervaring dat een hoog planaanbod niet leidt tot een even hoge productie. Veel projecten worden verschoven. Op basis van ervaringscijfers kan berekend worden dat bij een planaanbod van 42.000 woningen de maximaal haalbare productie[1] ca. 24.000 woningen bedraagt (en dan alleen nog onder optimale omstandigheden).
Voor ongeveer de helft van het huidige planaanbod liggen er al afspraken of zijn die in afronding. Voor 12.000 van de berekende 24.000 woningen zijn nog afspraken nodig, waarvoor de instrumenten uit het actieplan kunnen worden ingezet. Doorrekenend kan de financiële gereedschapskist dus van toepassing zijn op maximaal 3.600 sociale huurwoningen en maximaal 8.400 marktsectorwoningen.

De financiële consequenties op een rij
Voor de financiële prikkels in dit hoofdstuk geldt dat ze uitsluitend ten laste komen van de grondexploitaties (en dus van het Vereveningsfonds) komen. Uitgaande van bovenstaande berekeningen kan de inkomstenderving maximaal de volgende omvang aannemen:

A. Direct lagere grondopbrengsten (verslechtering grondexploitaties)
Tijdelijke verhuur van koopwoningen
500 x € 15.000 = € 7,5 miljoen
Risico-afdekking voorverkooppercentage
500 x € 12.000 = € 6 miljoen
Totaal € 13,5 miljoen

Wanneer deze instrumenten voor meer dan het hier aangegeven aantal woningen nodig zijn, worden aanvullende voorstellen aan B&W voorgelegd.

B. Potentieel inkomstenderving via toekomstige erfpacht
Verkoop op termijn van sociale huurwoningen tegen gunstige voorwaarden:
1/3 van 3.600 x € 25.000 = € 30 miljoen

[1] Van het planaanbod van één jaar start 40% daadwerkelijk, wordt 40% doorgeschoven naar het volgende jaar en 20% twee jaar. Bovendien is het gezien de financiële middelen en de capaciteit bij de verschillende partijen, niet realistisch om een productie van meer dan 6.000 woningen per jaar te verwachten (zelfs dat vraagt optimale marktomstandigheden en een flinke inspanning van partijen).

Deze inkomstenderving moet gezien worden in het licht van de stagnerende productie. Het laten voortbestaan van de stagnatie leidt tot vertraagde afname van bouwrijpe grond en daarmee tot een aanzienlijk inkomens- en rentederving voor de gemeente.

Hoofdstuk 4. Actieplan

Zoals gezegd in hoofdstuk 1 zijn in 2002 de nodige ontwikkelingen in gang gezet om de gestagneerde woningproductie vlot te trekken. Als eerste de conceptnota woningproductie die in oktober in concept gereed kwam. De nota bevat een aantal concrete actiepunten en aanbevelingen, die tijdens het inspraakproces dat volgde verder zijn uitgewerkt en aangevuld (onder meer zijn productieafspraken gemaakt met de Federatie). Parallel aan, maar in samenhang met dit proces vonden andere ontwikkelingen plaats: het onderzoek 50.000+, het vaststellen van de nota Gemeentelijke Grondprijsbeleid, het vaststellen van de Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw, het aantreden van de regisseur woningbouw. Ook deze ontwikkelingen leveren actiepunten op die bijdragen aan de woningproductie. Dit hoofdstuk voegt alle actiepunten samen tot één overzicht.
De regisseur woningbouw ziet toe op de uitvoering van de actiepunten; de betrokken diensten hebben en houden bij de uitvoering van de actiepunten echter hun eigen verantwoordelijkheid.

Leeswijzer
De actiepunten zijn ingedeeld naar het niveau waarop actie noodzakelijk is.
🏠🏠🏠 uitgevoerd of momenteel in uitvoering.
hierover besluiten in hoofdstuk 7
🏠 aanpak op korte termijn.

STADSBREED

Regisseur woningbouw
🏠🏠🏠 Strakke centrale regie bij het oplossen van knelpunten in concrete woningbouwprojecten. Voorzitterschap en secretariaat van het P-team zijn per 1 januari 2003 in handen van de regisseur woningbouw. Stadsdelen - de belangrijkste planvormers in de bouw - worden nauwer betrokken.

🏠🏠🏠 Verbeterde voortgangsbewaking en rapportage.
In het Basisbestand Woningbouwlocaties is het totale planaanbod in Amsterdam opgenomen met de meest recente planning. Voorzitterschap en secretariaat van de projectgroep Basisbestand zijn sinds 1 januari 2003 in handen van de regisseur woningbouw. Het basisbestand wordt geactualiseerd en gekoppeld aan een voortgangsbewaking. Extra meetmomenten worden toegevoegd (o.a. gegevens over de start van de verkoop).

🏠🏠🏠 Oprichten stedelijke strategiegroep.
De regisseur woningbouw heeft een stedelijke strategiegroep ingesteld. Vertegenwoordigers van het Ontwikkelingsbedrijf, de dienst Wonen, dRO, de dienst Milieu en Bouwtoezicht en stadsdelen ontwikkelen een stedelijke strategie voor de woningproductie. Daarnaast organiseert de regisseur woningbouw bijeenkomsten met projectleiders van grote projecten om kennis en ervaring uit te wisselen.

🏠🏠🏠 Herijken instrumentarium
Het Plaberum (uit 1984!) is geactualiseerd. Door meer helderheid en stroomlijning van de planvormingsprocedure leidt dit indirect al tot versnelling. De volgende stap is de bundeling van de procedures die op een project van toepassing zijn en beperking van de duur van de verschillende planfases, gekoppeld aan maximale voorbereidingskosten per fase. De regisseur woningbouw trekt dit proces. Op korte termijn organiseert hij een zgn. beleidsatelier waarin betrokken beleidsambtenaren volgens de methode van de pressure cooker voorstellen voor versimpeling gaan maken.
🏠🏠🏠 Omgangsvormen, kennisuitwisseling en communicatie
De regisseur woningbouw ontwikkelt nieuwe netwerken in de wereld van de woningproductie en creëert kanalen waarlangs kennisuitwisseling tussen partijen kan plaatsvinden (over visies, methodes van aanpak en nieuwe oplossingen). Hij maakt hierbij gebruik van traditionele middelen (presentaties, een serie praktische handleidingen) en nieuwe middelen (netwerkbijeenkomsten, internet). In overleg met de dienst Wonen, het Ontwikkelingsbedrijf, de dienst Ruimtelijke Ordening en de Bestuursdienst stimuleert hij de communicatie met het publiek (de gemeente Amsterdam heeft oog voor de woningnood).

Innovatie

Flexibel bouwen, omzetten kantoren/woningen, cascobouw

Het Ontwikkelingsbedrijf laat onderzoek doen naar manieren van eenvoudiger/industrieel bouwen en naar daarvoor geschikte locaties. De regisseur woningbouw stimuleert de discussie hierover. Door de projectgroep Studentenhuisvesting worden ook initiatieven genomen voor nieuwe vormen van flexibel bouwen.
Een aantal diensten, onder voorzitterschap van het Ontwikkelingsbedrijf, bekijkt onder welke voorwaarden de omzetting van kantoren naar woningen kan plaats vinden.
Planeigenaren en ontwikkelaars wordt aanbevolen vaker cascobouw voor starters in het middensegment toe te passen.

Verwerving

Aanbevelingen voor versnelling

Een belangrijke vertragingsfactor in bouwprojecten zijn de lange procedures die samenhangen met verwerving van de grond. Het Ontwikkelingsbedrijf doet de volgende aanbevelingen:

? Start de onteigeningsprocedure tegelijk met de onderhandelingen over minnelijke verwerving. Dit werkt ook als stok achter de deur.
? Start tijdig met het opstellen van het bestemmingsplan.
? Probeer kansen op strategische aankopen op locaties die in de toekomst nodig zijn te benutten. Het Ontwikkelingsbedrijf gaat voorstellen doen voor een strategisch aankoopbeleid.
? Start tijdig met de procedures voor functiebeëindiging, bodemsanering en bouwrijp maken. Verwerk deze procedures in de projectplanningen.

Kwaliteit

Nieuwe basiskwaliteit Woningbouw vastgesteld

B&W heeft in overleg met de Federatie een heldere en beknopte wensenlijst vastgesteld voor de kwaliteit van de woningbouw in Amsterdam en deze verdisconteerd in het grondprijsbeleid. Wie meer wil dan dat zorgt zelf voor de financiering. De nieuwe Amsterdamse Basiskwaliteit is gebaseerd op het nieuwe Bouwbesluit.

Stedenbouwkundige voorbeeldcatalogus

Een aantal diensten in de ruimtelijke sector werkt samen om een stedenbouwkundige voorbeeldcatalogus te maken. Hierin komt een overzicht te staan van voorbeeldoplossingen voor verschillende soorten stedenbouwkundige vraagstukken, waarbij het kostenbewustzijn centraal staat.

Evaluatie werkwijze Commissie van Welstand

In het kader van de nieuwe Woonwet moeten stadsdelen vóór 1 juli 2004 een welstandnota vaststellen. Als kader dient de Schoonheid van Amsterdam. Bij deze besluitvorming evalueert de dienst Milieu en Bouwtoezicht ook de werkwijze van de Commissie van Welstand, mede in het licht van de dualisering.

Aanbevelingen voor gemeentelijke planeigenaren

Voor het inrichten van een project en het selecteren van opdrachtgevers doen het Ontwikkelingsbedrijf en de regisseur woningbouw aanbevelingen aan gemeentelijke planeigenaren en ontwikkelaars. Doel is versimpeling en versnelling van processen.

Wees kritisch op het combineren van veel functies in één project.

Niet combineren om te combineren, maar alleen om programmatisch of functioneel inhoudelijke redenen.

Ga kritisch om met prijsvragen

Prijsvragen bij het selecteren van opdrachtgevers zijn in het algemeen zeer tijdrovend en leiden tot relatief weinig toevoeging van kwaliteit.

Sta kritisch tegenover het maken van afspraken met consortia

Het maken van afspraken met consortia is niet per definitie gunstig. Het voorkomt dat de gemeente met alle partijen afzonderlijk aan tafel moet, maar heeft als risico dat de interne besluitvormingsstructuur binnen een consortium zodanig ingewikkeld dat dit op zich al tot vertraging leidt.

Stimuleer herhalingsprojecten
Met succes gerealiseerde projecten die goed functioneren kunnen op beperkte schaal op andere locaties worden herhaald. Het ontwikkelingsbedrijf gaat na welke mogelijkheden bestaan om hiervoor een kennisbank te ontwikkelen.

Ter ondersteuning van gemeentelijke planeigenaren:
Verzamelen van informatie over opdrachtgevers
Het Ontwikkelingsbedrijf gaat systematisch gegevens verzamelen over de ervaringen met opdrachtgevers: de gevuldheid van de opdrachtportefeuille, snelheid en slagvaardigheid in het ontwikkelingsproces, aandacht voor kostenbeheersing en marketing en verkoopinspanningen. Deze kennis komt beschikbaar voor gemeentelijke projectleiders. Er komen afspraken met stadsdelen en diensten over het gebruik van de databank.

Kennisbank over PPS en contractvorming
Het Ontwikkelingsbedrijf ontwikkelt zich tot de kennisbank voor Publiek Private Samenwerking, contractvorming en aanbestedingsbeleid.

Monitoring markt bestaande bouw
Het ontwikkelingsbedrijf houdt de ontwikkelingen van de woningmarkt voor de bestaande bouw nauwlettend in de gaten en maakt daarbij gebruik van bestaande overzichten en rapporteert daarover aan B&W.

Verplichte afname van de grond
Afname van de grond
Het Ontwikkelingsbedrijf heeft initiatieven genomen om de afname van de grond te versnellen. Het gaat om het toepassen van lumpsumafspraken, onder voorwaarde dat de ontwikkelaar de grond in één keer afneemt. Ook komt het Ontwikkelingsbedrijf met voorstellen om de waarborgsom te verhogen. Dit betekent voor de ontwikkelaar een financiële prikkel om de grond daadwerkelijk af te nemen. Hiermee is nog niet een bouwplicht gegarandeerd.

Woningdifferentiatie

Stadsbrede differentiatie

B&W stelt voor de woningdifferentiatie, die in het programakkoord is afgesproken (30% sociale huur, 40% middelduur, 30% duur) flexibeler toe te passen: de verdeling niet per project beoordelen, maar voor het stedelijk programma als geheel. Dit wordt per stadsdeel gemonitord.

Bouwen voor de buurt

Voorrangspositie voor buurtbewoners

Voor bewoners die niet de status van stadsvernieuwingskandidaat of -betrokkene krijgen, bestaat geen recht op een andere woning. Wel kan bij toewijzing van koop- of huurwoningen in de buurt ná de categorie stadsvernieuwingskandidaten voorrang worden geboden op overige woningzoekenden uit de buurt. Om draagvlak voor bouwplannen te vergroten is een scherpere voorrangspositie nodig voor de huidige buurtbewoners die met vernieuwingsplannen te maken krijgen (bij de eerste verhuur en de eerste verkoop van nieuwe woningen). De wethouder Stedelijke Ontwikkeling zal hierover onderhandelen met de Federatie, de Huurdersvereniging Amsterdam en zonodig met de buurgemeenten.

STADSDELEN

Bestuursakkoord stadsdelen

In het bestuursakkoord tussen centrale stad en stadsdelen (18 november 2002) staan de raamafspraken over woningproductie. Onder meer is afgesproken dat het management in stadsdelen zal worden versterkt. In bestuursovereenkomsten per stadsdeel worden deze afspraken nader ingevuld (afspraken over woningproductie per stadsdeel, de inzet van financiële middelen in algemene zin, de inzet van capaciteit vanuit de diensten, inhoudelijke ondersteuning, inzetten van brandweerteams, financiële ondersteuning). De Bestuursdienst trekt dit proces in overleg met betrokken diensten en stadsdelen. Ingehaakt wordt op het initiatief van de directeur Concern Personeel & Organisatie inzake de vervulling van vacatures bij stadsdelen.

Stadsdelen intensiever betrekken

Stadsdelen zijn de belangrijkste planvormers waar het gaat om woningproductie. De regisseur woningbouw zorgt ervoor dat de stadsdelen intensiever dan tot nu toe het geval was worden aangehaakt bij het overlegcircuit en in strategische processen.

De Bestuursdienst blaast bestaande overleggen tussen centrale stad en stadsdelen nieuw leven in (onder meer ter voorbereiding van het portefeuillehoudersoverleg).

PROVINCIE EN RIJK

Uitvoering rapport landelijke taskforce Woningbouw

Rechtstreeks en via platforms als de G4 en de VNG dringt de wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling bij het Rijk aan op een voortvarende uitvoering van het rapport van de landelijke taskforce woningbouw: bundelen van procedures, vereenvoudigen van regelgeving, terughoudendheid bij het maken van nieuwe procedures en regels, uitzonderingen mogelijk maken op regelgeving bij herstructurering in stedelijk gebied. Hieronder vallen een groot aantal maatregelen. Zo worden landelijk 50 wijken geselecteerd waar afwijking van de regelgeving van het ministerie van VROM mogelijk is. Denk aan fiscale voordelen (overdrachtsbelasting), stad en milieu constructies (decentralisatie van bevoegdheden om milieunormen vast te stellen en te controleren), regelvrije zones voor RO en milieuprocedures (uitgebreide mogelijkheden op basis van art 19). Ook Amsterdam wil natuurlijk dergelijke wijken aanwijzen. Twee wetten springen bijzonder in het oog bij het vereenvoudigen van procedures: de flora- en fauna wet en de monumentenwet. Een combinatie van landelijke en Amsterdamse regelgeving kan projecten ernstig vertragen. Ook hier stemt de regisseur woningbouw procedures op elkaar af en zal wijziging van regelgeving worden bepleit. Tenslotte pleit de wethouder voor een soberder opzet van de MER.

Premiekoopwoning en locatiesubsidie terug

De wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling pleit op landelijk niveau voor het opnieuw introduceren van de premiekoopwoning en de locatiesubsidie (voldoende betaalbare woningen voor de middeninkomensgroepen en bestrijden van de toegenomen bouwkosten als gevolg van steeds moeilijker wordende bouwlocaties).

Verplichte landelijke verevening
De wethouder Stedelijk Ontwikkeling dringt aan op verplichte landelijke verevening binnen de corporatiesector (onderdeel van de afspraken over de herijking van de volkshuisvestingssector). Het ministerie van VROM onderzoekt momenteel de mogelijkheden.

Overnemen woningbouwtaakstelling door regiogemeenten
De dienst Wonen onderzoekt in ROA-verband of regiogemeenten een deel van de sociale woningbouwtaakstelling van Amsterdam over kunnen nemen en onder welke condities.

ONTWIKKELAARS

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten voor marktwoningen
In projecten waarvoor geen maatwerkafspraken zijn gemaakt en dreigen vast te lopen door financiële problematiek kunnen de volgende instrumenten ingezet worden.
Tijdelijke verhuur van koopwoningen
Afdekking van het risico van een lager voorverkooppercentage voor start bouw

Afspraken met de Federatie
Met de Federatie is naar aanleiding van de concept nota woningproductie onderhandeld over maatregelen die op korte termijn tot versnelling van de woningproductie kunnen leiden. Over de volgende punten is overeenstemming bereikt (volledige tekst in hoofdstuk 5): parkeren, de verdeling van gelden uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, aanvangshuren, verkoop op termijn, grondprijzen en verkoop onder voorwaarden.

Aanpassingen grondprijsbeleid
Het Ontwikkelingsbedrijf ontwikkelt specifiek grondprijsbeleid voor woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom. In het voorjaar van 2003 zijn voorstellen te verwachten. Hiermee is deel b van motie 829 beantwoord. Gezien de marktontwikkeling zijn we van plan om midden 2003 nadere voorstellen te doen voor het grondprijsbeleid.

Hoofdstuk 5. Afspraken met de Federatie

Inleiding

In haar reactie op de Nota Woningbouwproductie geeft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties aan dat de hoge onrendabele toppen bij de realisatie van sociale huurwoningen een belangrijk probleem vormen voor de voortgang van de woningproductie.

Het uitgangspunt is dat corporaties onrendabele toppen bij sociale huurwoningen voor hun rekening moeten nemen, maar erkend wordt dat de mogelijkheden van corporaties om te investeren sterk afhankelijk zijn van de verkoop van woningen. De verkoop van woningen zal de komende jaren nog niet het benodigde tempo bereiken waardoor de corporaties – zonder nadere maatregelen – uiterst terughoudend zijn met het doen van investeringen.

In het afgelopen jaar is gebleken dat slechts door ad hoc oplossingen projecten konden worden vlotgetrokken. In de Nota Woningproductie wordt daarom ingegaan op de optie van voorfinanciering van de investeringen van corporaties. Ook de voorstellen van Raadslid Olij cs. inzake de oprichting van een Vangnet bv zijn met die achtergrond opgesteld. De met de Federatie overeengekomen voorwaarden zijn variaties op het thema: het verbeteren van het investeringsklimaat voor de corporaties.

Door een goed op stoom komend verkoopproces zal de financiële spankracht toenemen waardoor de corporaties in staat zullen zijn hun taak te vervullen. Bovendien biedt regionale en of landelijke verevening van corporatiemiddelen perspectieven om voor de periode na 2006 de afspraken te herzien.

De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties als vertegenwoordiger van de Amsterdamse woningcorporaties zijn voorwaarden overeengekomen waaronder de Amsterdamse woningcorporaties de bouw van woningen substantieel kunnen opvoeren. De voorwaarden gelden generiek voor de periode 2003 tot en met 2006.

Preambule:
Gelet op de gezamenlijke doelstellingen die zijn geformuleerd in de Beleidsovereenkomst 2001/2002 die thans wordt geactualiseerd;.
Gelet op het collegeakkoord waarin het college aangeeft in de periode 2002 – 2006 te streven naar 16.000 nieuwbouwwoningen;
Gelet op de brief van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties van 15 augustus 2002 aan de heer Stadig;
Gelet op de nota Woningproductie; naar een kortere doorlooptijd;
Gelet op de reactie op de nota Woningproductie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: Aanbod voor de bouwproductie, van 31 oktober 2002;
Gelet op de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2003

Algemeen:
De afspraken hebben betrekking op plannen die in de periode 2003 tot en met 2006 in aanbouw worden genomen, uitgezonderd die plannen waarover al bestuurlijke afspraken zijn gemaakt.
Als onderhandelingen over de voorwaarden in een specifiek project nog niet zijn afgerond maar wel in een ver gevorderd stadium verkeren, kan worden gekozen voor de nieuwe algemene voorwaarden, maar de oude in onderhandeling zijnde voorwaarden vervallen dan.
De afspraken gelden niet voor IJburg.

A. Parkeren

1. Het voorzien in gebouwde parkeervoorzieningen is geen primaire verantwoordelijkheid van corporaties en moet dientengevolge voor corporaties kostendekkend zijn;
2. Aan dit uitgangspunt wordt de volgende uitwerking gegeven:
   - Op projectniveau bepaalt de gemeente na overleg met de corporaties of gebouwd parkeren vanuit stedenbouwkundige overwegingen noodzakelijk is;

- Als de gemeente gebouwd parkeren noodzakelijk vindt, dan reduceert de gemeente het tekort op de exploitatie tot € 0, op basis van een huurprijs voor een gebouwde parkeervoorziening die een relatie heeft met de kosten voor parkeren op het maaiveld;
- Het reduceren van het tekort tot € 0 gebeurt met een eenmalige bijdrage, die op projectniveau wordt overeengekomen tussen de corporatie en de gemeente;
- Na het verstrekken van de eenmalige bijdrage exploiteert de corporatie de parkeervoorziening zonder afrekening achteraf of monitoring door de gemeente.

B. Verdeling middelen Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

3. De gemeente en de corporaties streven naar een gelijke verdeling van de lasten van stedelijke vernieuwing in ontwikkelingsgebieden. Om deze reden is in het aanvullend convenant erfpacht gekozen voor een fifty-fifty verdeling van de gelden uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Als in 2006, op basis van objectief aanwijsbare factoren, blijkt dat in de Westelijke Tuinsteden de ene partij een beter resultaat haalt, waar de ander een slechter resultaat boekt, dan wordt de verdeling herzien met het oog op toekomstige plannen. Bij het vergelijken van de resultaten geldt de in Richting Parkstad 2015 opgenomen doorrekening van plannen als ijkpunt (Fakton).

C. Aanvangshuren

4. De maximale aanvangshuur waarvoor een sociale grondprijs geldt, wordt verhoogd tot de maximale grens van wat subsidiabel is volgens de Huursubsidiewet (inclusief subsidiabele servicekosten, in het tijdvak 1 juli 2002-1 juli 2003 € 565). Het gaat om de grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering.
5. Voorwaarde is dat corporaties er zorg voor dragen dat 50 procent van deze huurwoningen bereikbaar zijn en worden gelabeld voor de primaire doelgroep (tot de aftoppingsgrenzen in de huursubsidiewet, in het tijdvak 2002-2003 € 440 voor 1 en 2 persoons huishoudens, en € 471 voor 3 en meerpersoons);
6. Als de uitvoering van punt 4 en 5 op projectniveau tot problemen leidt bij de herhuisvesting in de gebieden Westelijke Tuinsteden, Bijlmermeer, Nieuwendam-Noord en de Banne wordt een groter aandeel woningen onder de aftoppingsgrens aangeboden. De gemeente draagt de financiële consequenties en compenseert de corporaties volledig voor de inkomstenderving;

D. Verkoop op termijn

7. Corporaties wordt toegestaan éénderde van de totale sociale woningbouwproductie (met inbegrip van IJburg) na 10 jaar bij mutatie of na vijftien jaar te verkopen, zonder dat dit leidt tot een aanvullende grondprijs.
8. De woningen mogen niet worden verkocht op IJburg.
9. De vuistregel van éénderde wordt toegepast op corporatieniveau;
10. Deze afspraak staat los van andere afspraken over verkoop, zoals het Tweede Convenant Verkoop.
11. Teneinde de verkoop van éénderde mogelijk te maken worden de nieuw gebouwde sociale huurwoningen wat betreft erfpacht gesplitst opgeleverd;
12. Op projectniveau kan worden afgesproken onder welke voorwaarden additionele sociale huurwoningen (additioneel: het meerdere boven de 30% sociale nieuwbouw zoals opgenomen in het College-akkoord) kunnen worden verkocht.

E. Grondprijzen

13. De gemeente is bereid om op projectniveau lumpsum afspraken te maken. Dat houdt in dat een grondprijs wordt bepaald die resulteert op basis van het geldende residuele grondprijsbeleid met de aan dat beleid gekoppelde bouwkostenniveaus en een overeen te komen programma. Dit geldt op locatieniveau waarbij optimalisering van plannen mogelijkheden biedt en onder de voorwaarde dat de grond waarop de afspraak betrekking heeft, in één keer wordt afgenomen.

F. Verkoop onder voorwaarden

14. Gemeente en corporaties treden nader met elkaar in overleg over de vraag of een aangepast grondkostenbeleid mogelijk is en wenselijk wordt geacht voor nieuwbouw die via 'verkoop onder voorwaarden' wordt aangeboden.

Hoofdstuk 6. Bestedingsvoorstel productiebudget 2003-2006

Het Productiebudget dat door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld voor het versnellen van de woningproductie beslaat in totaal een bedrag van € 28,6 miljoen incidenteel:

- Begroting 2002: € 11,34 miljoen (vrijval BWS-kasgeld)
- Begroting 2003: € 6,06 miljoen (toevoeging vanuit BWS-rentefonds aan budgettair kader ISV)
- Begroting 2003: € 6,2 miljoen (jaarschijf van het KTA-deel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Amsterdam)
- Begroting 2003: vrijval BWS-budget à € 5 miljoen.

Voorgesteld wordt het budget als volgt te besteden:

1. Voor de afspraken die zijn gemaakt met de Federatie is een reservering van € 7,5 miljoen noodzakelijk (zie hoofdstuk 5).
2. Voor het realiseren van ca. 5000 woningen in de Bijlmermeer is een reservering van € 4 miljoen noodzakelijk. Dit besluit wordt later apart toegelicht en ter besluitvorming voorgelegd.
3. Uit het productiebudget zijn in 2002, op voorstel van het P-team, al twee bedragen toegekend (aan de projecten Juliana van Stolbergstraat en Olympisch stadion - blok 5 en 6) om de voortgang van de productie te garanderen. Totaal € 676.471.
4. Van het in de begroting 2002 gereserveerde bedrag is 50% (€ 5,67 miljoen) gereserveerd voor uitgaven voor studentenhuisvesting. De werkgroep Studentenhuisvesting kan een beroep doen op dit budget als het gaat om bijdragen aan concrete uitvoeringskosten in innovatieve projecten.
5. Voor de periode 2002-2006 is een totaal bedrag van € 4,6 miljoen nodig voor het bureau van de regisseur woningbouw (personeel, materieel, overhead, communicatie, activiteiten).
6. Voor de periode 2004-2006 is het resterende bedrag van € 6.153.529 nodig om in projecten specifieke, niet aan grondprijs of bouwkosten gerelateerde knelpunten te kunnen oplossen.

Hoofdstuk 7. Besluiten

1. Kennis te nemen van dit actieplan.
2. Door de afspraken met de Federatie is een technisch besluit nodig over de vraag voor welke woningen de grondprijs voor sociale huurwoningen kan worden gehanteerd:
   De grondprijs voor een sociale huurwoning van € 10.119 excl. BTW (waarbij in het geval van meergezinswoningen de lagenfactor nog van toepassing is) kan worden toegekend onder de voorwaarde dat de aanvangshuur van de betreffende woningen maximaal € 565 (prijspeil 1juli 2002) bedraagt.
3. In te stemmen met het voorstel om de woningdifferentiatie, die in het programakkoord is afgesproken (30% sociale huur, 40% middelduur, 30% duur) flexibeler toe te passen: de verdeling niet per project beoordelen, maar voor het stedelijk programma als geheel. Dit wordt per stadsdeel gemonitord.
4. In te stemmen met het voorstel om voor marktwoningen een mix van de volgende instrumenten in te zetten in projecten waarvoor geen maatwerkafspraken zijn gemaakt en die dreigen vast te lopen door financiële problematiek.
   ? Tijdelijke verhuur van koopwoningen.
   ? Afdekking van het risico van een lager voorverkooppercentage voor start bouw.
5. In te stemmen met de beantwoording van motie 829.
   motie deel a
   Onafhankelijk onderzoek naar de juistheid van de toegepaste referentiebedragen, percentages, en dergelijke door het Ontwikkelingsbedrijf bij de berekening volgens de residuele methode (voorwaarde is dat zowel alle partijen open kaart spelen en met de boeken op tafel moeten komen en hun kritiek controleerbaar onderbouwen).
   antwoord: Elke verhoging van het percentage winst en risico met 1% leidt tot een gemiddelde daling van de grondopbrengst per marktwoning van € 2.500. Dit vertaalt zich in de grondexploitaties en leidt tot een vermindering van de tot nu toe ingeschatte grondopbrengsten met eenzelfde bedrag. Gezien de overeenkomst met de Federatie is dit punt niet meer aan de orde.
   motie deel b
   In de definitieve nota woningproductie voorstellen opnemen voor een specifieke grondprijs voor koopwoningen die gebouwd worden in Maatschappelijk Gebonden Eigendom.
   antwoord: Het Ontwikkelingsbedrijf ontwikkelt specifiek grondprijsbeleid voor woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom. In het voorjaar van 2003 zijn voorstellen te verwachten.
6. In te stemmen met de voorgestelde inzet van het productiebudget van €

   6. nakomen afspraken met de Federatie
   7. realiseren van ca. 5000 woningen in de Bijlmermeer
   8. reeds toegekend in 2002 voor J. van Stolbergenstraat e
      Olympisch stadion blok 5 en 6
   9. studentenhuisvesting maximaal 50% van
   10. bureau woningbouwregisseur 2002-2006
   11. specifieke knelpunten in projecten 2004-2006
   Totaal

Bijlage B behorende bij raadsvoordracht nr. 223.

Reacties op de concept nota gegroepeerd naar onderwerp, inclusief beantwoording

Reactie	**Antwoord**
Grondprijsbeleid	

Olij/Reuten: **Er wordt gepleit voor het hanteren van redelijke percentages Algemene Kosten, Winst en Risico in de genormeerde residuele grondprijssystematiek en de werkelijke bouwkosten een rol te laten spelen bij het bepalen van de grondprijs in projecten. Dit standpunt is bekrachtigd door het aannemen van een motie bij de behandeling van de Nota Grondprijsbeleid in de Gemeenteraad op 4 december 2002 (motie 829). In de motie wordt gepleit voor een onafhankelijk onderzoek naar de juistheid van de toegepaste referentiebedragen en percentages. Ook de Federatie van Amsterdamse woningcorporaties pleit hiervoor als onderdeel van haar aanbod aan de gemeente te komen tot een productieafspraak.**	Reactie op Olij/Reuten/ en motie 829: **Met het aannemen van de motie is opdracht gegeven tot een onderzoek.** **Een eerste reactie. Gemeenten en ontwikkelaars beantwoorden de vraag wat een redelijk percentage winst en risico is elk vanuit hun eigen belangen. Wat redelijk is verschilt per project en is afhankelijk van programma, locatie, economische omstandigheden en toevallige fluctuaties in orderportefeuilles. Amsterdam hanteert in zijn grondprijssystematiek niet extreem lage percentages. In vergelijking met Rotterdam zitten we op een iets lager percentage, maar dáár wordt door ontwikkelaars eerder, bij 60% voorverkoop, begonnen met bouwen. Gemeenten als Almere en Haarlemmermeer hanteren wel wat hogere W+R percentages. In het grondprijsbeleid wordt zo goed als mogelijk uitgegaan van de daadwerkelijke bouwkosten in gerealiseerde projecten, inclusief bijbehorende percentages winst en risico. Ontwikkelaars/ corporaties zijn echter niet of nauwelijks geneigd om inzage te geven in daadwerkelijke bouwkosten in projecten.** **In de overeenkomst met de Federatie is niets opgenomen over verhoging van het percentage en daarom blijft dit 2%.**
Federatie: **In de grondprijs voor sociale woningen een prikkel voor snelheid inbouwen: woningen die in 2003 in aanbouw gaan krijgen een grondprijs '0', woningen in 2004 1/3 van het normbedrag etc.**	Reactie op Federatie: **De 'sociale grondprijs' verlagen vormt een druppel op de gloeiende plaat van de onrendabels. Uitvoering van het voorstel van de Federatie betekent een forse inkomstenderving voor de gemeente en opnieuw vaststellen van alle betreffende grondexploitaties. Het voorstel wordt daarom niet overgenomen.**
Federatie: **Aanpassing van de in het grondprijsbeleid gehanteerde ontwikkelingsmarge voor marktsectorwoningen (waarbij de afspraken per project als geheel op basis van een lumpsum worden bepaald).**	**Reactie op Federatie**: zie voor wat betreft de ontwikkelaarsmarges de beantwoording van motie nr. 829 hiervoor. **In de overeenkomst met de Federatie zijn afspraken over lumpsum opgenomen, zie hoofdstuk 5 van het actieplan.**
Osdorp: De grondprijs moet marktvolgend zijn, dan zijn ingewikkelde vormen van verkapte subsidie niet nodig. **Osdorp**: Hanteer vastgestelde normen voor het residuele grondprijsbeleid.	**Reactie op Osdorp**: de grondprijs is marktvolgend door de residuele benadering. **Reactie op Osdorp**: als je vaste normen stelt dan ben je niet meer marktvolgend en dat is nu juist één van de aanbevelingen van Osdorp, zie hiervoor.
Westerpark: grondprijs voor sociale huurwoningen verlagen of op nul of verevenen van grondopbrengsten van vrije sectorwoningen en onrendabele kosten voor sociale huurwoningen.	Reactie op Westerpark: **de grondprijs voor sociale huurwoningen (€10.119) verlagen helpt niet want de component grondprijs is slechts een gering onderdeel van de gemiddelde onrendabel per woning (€ 50.000) en de financiële ruimte is niet beschikbaar voor zo'n generieke maatregel. Het verevenen door corporaties in niet conform de landelijke afspraken. Zie ook de reactie bij de Federatie hierboven.**
Zuideramstel: Verlagen van de grondprijs voor sociale huurwoningen is een veel eenvoudigere maatregel. In combinatie met dwingende afspraken met de corporaties over de te halen productie kan dit meer woningen opleveren. **Zuideramstel**: Grondprijzen zijn te	Reactie op Zuideramstel: **zie reactie bij stadsdeel Westerpark. Dwingende afspraken met corporaties werken alleen als er ook sancties zijn. Financiële sancties zullen leiden tot hogere prijzen en het inschakelen van een andere ontwikkelaar kost weer tijd.** **Reactie op Zuideramstel**: zie beantwoording hiervoor op Olij/Reuten en Federatie.

hoog en daarover staan in de nota geen voorstellen **Oost/Watergraafsmeer:** Grondprijsbeleid en residuele benadering lopen achter bij de marktontwikkelingen. De centrale stad reageert daar te langzaam op Graag op korte termijn maatregelen zodat stadsdelen en corporaties niet meer onnodig capaciteit hoeven inzetten voor grondprijsonderhandelingen. **Noord**: Mildere grondprijsbepaling: de prijzen zijn te hoog, narekenen en onderhandelen per project kost veel tijd (vertragingen van een jaar) **Bos en Lommer**: Draagvlak voor grondprijsbeleid erodeert, grondprijsbeleid is rigide, de onderhandelingen werken vertragend Milieudienst: **De Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw is opgenomen in de conceptnota woningproductie, en tegelijkertijd verwerkt in de Nota Grondprijsbeleid 2003. De directeur van de Milieudienst wijst op het feit, dat in het ambtelijk vooroverleg de wens is uitgesproken om het bij afzonderlijk politiek besluit mogelijk te maken, om CO2 reducerende energievoorzieningen, waterbergende voorzieningen en extra verdiepingshoogte als expliciete kwaliteiten mee te nemen in de residuele grondwaardeberekeningen.** **Makelaarsvereniging**: De grondprijzen zijn te hoog. Kamer van Koophandel: **Opmerkingen over hoogte van de grondprijs en het % winst en risico in de systematiek** Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling: **biedt aan expertmeeting te organiseren naar de vraag waarom de marktwerking stokt en de relatie met het grondbeleid.**	**Reactie op Oost/Watergraafsmeer**: Toen de marktprijzen stegen, ijlden de grondprijzen ook na. Het grondprijsbeleid wordt eenmaal per jaar vastgesteld. Zie verder beantwoording Olij/Reuten en stadsdeel Osdorp **Reactie op Noord**: zie beantwoording Olij/Reuten en Federatie Reactie op Bos en Lommer: **Zie beantwoording Olij/Reuten en de Federatie** **Reactie op Milieudienst**: Het College heeft op 17 december 2002 ingestemd met waterbergende voorzieningen en extra verdiepingshoogte t.l.v. de grondexploitatie maar niet met CO2 reducerende energievoorzieningen t.l.v. de grondexploitatie. Dit betekent dat de CO 2 reducerende voorzieningen niet zijn meegenomen in de stichtingskosten referenties in het residuele grondprijsbeleid. Reactie op Makelaarsvereniging: **De grondprijzen worden residueel bepaald, zijn daarmee marktvolgend en kunnen dus niet te hoog zijn.** Reactie op Kamer van Koophandel: **zie beantwoording Olij/Reuten en stadsdeel Osdorp.** Reactie op de ARS: **bij de behandeling van de nota grondprijsbeleid zijn enkele moties aangenomen die oplossingen aandragen. Zie ook de reactie op motie nr. 829 hierboven.**
Onrendabel sociale huur	
Federatie: **De corporaties moeten, gezien de gestelde productiedoelen in vier jaar € 336 miljoen onrendabel investeren, gemiddeld € 70.000 per woning.**	Reactie op Federatie: **Het gaat te ver om de onrendabele investeringen op gemiddeld € 70.000 per woning te stellen. Wij zien een gemiddelde van € 50.000 per woning, waarbij de bandbreedte loopt van ca. € 35.000 tot € 80.000. Voor een aantal grote bouwlocaties zijn al afspraken gemaakt. Dit geldt bijvoorbeeld voor IJburg en de Vernieuwingsgebieden in de Westelijke Tuinsteden en Amsterdam Noord. In het (Aanvullend) Erfpacht Convenant (ACE) zijn specifieke investeringscondities van toepassing die de onrendabele toppen beperken. Tot slot moet de van toepassing verklaring van de Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw ertoe leiden dat de toegepaste kwaliteit en daarmee de onrendabele top aan de bovenkant wordt beperkt.**

Osdorp: Onrendabels op sociale huur los je niet zonder precedentwerking op via subsidies. **Osdorp**: De onrendabels kunnen door corporaties worden overgedragen of afgedekt door samenwerking met andere (commerciële) ontwikkelaars. **Bos en Lommer**: Eenduidige toepassing en beperking van maatregelen onrendabels sociale huur om onderhandelingsproces te bekorten. **Noord**: Heldere afspraken op stedelijk niveau over een tegemoetkoming in de kosten van sociale woningbouw die corporaties maken. Kwaliteitsverschillen verrekenen tussen projecten. Geen berekeningen per project. Indien niet met de Federatie te maken dan met afzonderlijke corporaties.	Reactie op Osdorp: **dit klopt als het om subsidie zou gaan, maar de voorgestelde maatregelen zijn bedoeld om maatwerk per project te leveren.** **Reactie op Osdorp**: wij pleiten er juist voor dat iedere partij de rol speelt die hem het beste past en zijn het dus niet eens met dit voorstel. **Reactie op Bos en Lommer**: maatwerk is noodzakelijk. Zie beantwoording Federatie **Reactie op Noord**: Zie beantwoording Federatie
Gebouwde parkeervoorzieningen	
Federatie: **De gemeente zou een grotere bijdrage moeten leveren in de onrendabele investeringen in gebouwde parkeervoorzieningen. Corporaties willen niet onrendabel investeren in parkeervoorzieningen.** Indien de gemeente van mening is dat het vanuit stedenbouwkundige redenen noodzakelijk is om gebouwde parkeervoorzieningen voor sociale huurwoningen te realiseren dan draagt de gemeente het volledige onrendabel bij vanuit de grondexploitatie. Bij de bepaling van dat onrendabel wordt overigens uitgegaan van redelijke huurniveaus voor de parkeerplekken (huren van € 100 per maand of nog iets daarboven).	**Reactie op Federatie**: In de overeenkomst met de Fedratie staan hierover afspraken. In het actieplan staan die in hoofdstuk 5.
Osdorp: in bestuursakkoord staat dat er zoveel mogelijk gebouwd parkeren moet worden gerealiseerd dit is in tegenspraak met de nota woningproductie.	**Reactie op Osdorp**: Dit is niet in strijd met elkaar maar het is een kwestie van wie betaalt. Wij constateren dat er onvoldoende geld is om de gebouwde parkeervoorzieningen uit centrale middelen te betalen.
Slotervaart: **goede afspraken over verdeling tekorten gebouwde parkeervoorzieningen tussen gemeente en corporaties**	**Reactie op Slotervaart:** die hebben we nu, zie hierboven.
Neprom en Bouwfonds: Pleit voor meer realistisch, marktconforme parkeernormen, vooral voor plannen buiten de ring A10	Reactie op Neprom en Bouwfonds: **Recent gemeentelijk onderzoek heeft aangetoond dat de parkeernormen, gezien vanuit de wensen van de bewoners aan de krappe kant zijn. Een verhoging van die normen kost geld en ruimte en dient daarom te worden betrokkenen bij de integrale afweging in het kader van de verdichtingsopgave. Voor Parkstad zijn hierover afspraken gemaakt met de Federatie.**
Zuideramstel: het voorstel gaat in tegen	**Reactie op Zuideramstel**: zie reactie bij Osdorp. De stadsdelen hebben de mogelijkheid betaald parkeren in te

het huidige beleid om zo min mogelijk parkeren op maaiveld te realiseren. **Bos en Lommer:** Geen beperking gebouwde parkeervoorzieningen i.v.m. gewenste ruimte om te bouwen en hoogwaardige woonomgeving Huurdersvereniging Amsterdam: **heeft geen probleem met het bouwen van minder parkeergarages in gebieden waar dat onrendabel is.** Oud West: **Akkoord met gebouwde parkeervoorzieningen voor sociale huurwoningen en marktwoningen buiten de A10 ring en noord conform huidige grondprijsbeleid niet ten laste van de grondexploitatie tenzij dwingende stedenbouwkundige redenen.**	stadsdelen hebben de mogelijkheid betaald parkeren in te voeren. Met de opbrengsten daaruit kunnen zij b.v. de kwaliteit van de openbare ruimte verhogen. Reactie op Bos en Lommer: **Het bouwen van parkeervoorzieningen wordt niet beperkt, maar de gemeentelijke bijdragen aan de onrendabele investeringen wél. Alleen daar waar het bouwen van parkeervoorzieningen stedenbouwkundig noodzakelijk is (agv dichtheid) is de bijdrageregeling vanuit de grondexploitaties nog van toepassing.** Huurdersvereniging Amsterdam: **Wij hebben kennis genomen van dit standpunt van de HA.**
Aanvangshuren sociale huur	
Huurdersvereniging Amsterdam: **De HA is tegenstander van hogere aanvangshuren voor sociale huurwoningen. Argument daarvoor is met name de bereikbaarheid van de woningen.** Olij/Reuten: **De voor- en nadelen van het toepassen van hogere aanvangshuren in de sociale voorraad moeten in beeld worden gebracht. Daarbij moet worden nagegaan of de corporaties een inkomensafhankelijke huurgewenningsbijdrage voor hun rekening kunnen nemen.** Federatie: **Verhoging van de maximale aanvangshuren van sociale huurwoningen tot maximaal € 520 per maand (en servicekosten)** **Oud West**: Akkoord met instrumenten voor oplossen onrendabels sociale huur met uitzondering van het optrekken van de aanvangshuren voor sociale huurwoningen. In principe akkoord met verkoop op termijn of duurder verhuren van nieuwe sociale huurwoningen maar behoeft nadere uitwerking over aantallen en criteria. **Zuideramstel**: Optrekken	Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam: **Verhoging van de aanvangshuren tot het maximum van € 565 wordt gezien als een instrument om de hoogte van de onrendabele investeringen terug te dringen. Uitgangspunt is daarbij dat dit slechts voor een nader te bepalen deel van de sociale productie zal gelden en dat 50% van de sociale productie expliciet wordt bestemd voor de primaire doelgroep. Uitzondering zijn de herstructureringsgebieden waar minder dan 50% een verhoogde aanvangshuur mag hebben vanwege de herhuisvestingsopgave.** Reactie op Olij/Reuten: **Het toepassen van hogere aanvangshuren is één van de mogelijke instrumenten ter bestrijding van de onrendabele top van sociale huurwoningen. Het is evident dat dit instrument niet voor de gehele sociale productie kan gelden, zie de reactie op de Huurdersvereniging. Nu al wordt ongeveer de helft van de nieuwe sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens uit de secundaire doelgroep. Dit idee is besproken met de Federatie. Een inkomensafhankelijke huurgewenningsbijdrage is daarbij niet aan de orde geweest.** Reactie op Federatie: **zie beantwoording op dit punt bij de reactie op de inbreng van de HA en Olij/ Reuten. En overeenkomst met de Federatie in hoofdstuk 5 van het actieplan.** Reactie op Oud West: **verhogen van de aanvangshuren voor nieuwe sociale huurwoningen geldt slechts in beperkte mate. Zie ook beantwoording hierboven.** **De criteria voor verkoop op termijn zijn: slechts voor een deel van het contingent nieuwe sociale huurwoningen, maatwerk per project, niet voor IJburg en de Aker en niet voor wibo, miva en andere woningen waarvoor bijzondere subsidies zijn verstrekt.** Reactie op Zuideramstel/ Baarsjes/ Oost en Slotervaart: **zie beantwoording Huurdersvereniging Amsterdam en**

aanvangshuren: geen goed voorstel want dan wordt nieuwbouw onbereikbaar voor primaire doelgroep. Baarsjes: **Oneens met duurder verhuren sociale huurwoningen : er moet een relatie blijven tussen prijs en kwaliteit. Meer kwaliteit bevordert de doorstroming.** **Oost/Watergraafsmeer**: Oneens met optrekken van aanvangshuren **Slotervaart**: geen voorstander van optrekken aanvangshuren nieuwbouw sociale huur	**Olij/Reuten.**
Verkoop en duurder verhuren van sociale huurwoningen ***Tijdelijk verhuren van koopwoningen***	
Huurdersvereniging Amsterdam: **ziet het instrument van het verkopen van sociale huurwoningen als een korte termijnmaatregel en pleit tegelijkertijd voor het verhogen van het percentage sociaal van 30 naar 40% als dit een uitbreiding van de productie betreft. Ook de leden van de Gemeenteraad Olij en Reuten pleiten voor het tijdelijk bouwen van 40% sociale huurwoningen, evenals de Federatie, met als argument dat dit het proces van stedelijke vernieuwing zou kunnen vlot trekken.**	**Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam**: De financiële prikkels, zoals het mogelijk maken van verkoop op termijn (van 15 jaar), zijn inderdaad bedoeld als tijdelijke maatregel. Uitbreiding van het percentage te bouwen sociaal tot 40% zal géén uitbreiding van de productie betekenen. We gaan geen 40 + 70 =110% woningen bouwen. Het is al moeilijk genoeg om de nu gestelde productiedoelen te halen. Bij de wens om te bouwen in een differentiatie van 40% sociale huur en 60% vrije sector moeten een paar dingen worden bedacht. • Er is een woningtekort in alle segmenten van de markt. • Dit levert een aanzienlijke verslechtering op van de grondexploitaties voor de desbetreffende projecten. De grondopbrengsten van marktwoningen vallen weg. Berekeningen tonen aan dat de gemeente bij iedere koopwoning die wordt omgezet naar een sociale huurwoningen grondopbrengsten derft ter hoogte van een bedrag van gemiddeld € 65.000. Bovendien zijn voor een aanzienlijk deel van de productie voor deze programakkoordperiode al (financiële) afspraken tussen gemeente en ontwikkelaars gemaakt. Wij willen er zeer voor pleiten om deze afspraken niet opnieuw open te breken. • In specifieke projecten is het denkbaar dat op basis van maatwerkafspraken meer dan 30% sociaal wordt gebouwd b.v. in de herstructureringsgebieden in verband met de herhuisvestingsopgave.
Federatie: De corporaties willen de inkomsten op termijn uit de verkoop van nieuw te bouwen sociale huurwoningen zonder bijbetaling voor functiewijziging buiten beschouwing van de huidige rekensommen laten. Dat geldt zowel voor verkoop van woningen die vallen onder de reguliere 30% sociale woningen die worden gebouwd als voor de additionele sociale woningbouw (tot maximaal 40% van het programma).	Reactie op Federatie: **zie overeenkomst met de Federatie in hoofdstuk 5 van het actieplan.**
Olij/Reuten: **Zij stellen voor om tijdelijk het op termijn verkopen van nieuw sociale huurwoningen toe te staan. Met het**	Reactie op Olij/Reuten: **Deze maatregel is één van de financiële instrumenten voor het realiseren van sociale huurwoningen. Het effect van deze maatregel is zeer groot. In plaats van een**

inboeken van de verkoopopbrengst wijzigt het exploitatieresultaat van sociale huurwoningen ingrijpend.	**onrendabel van gemiddeld € 50.000 per sociale huurwoning kan sprake zijn van een positief resultaat dat kan oplopen tot € 20.000 à € 40.000, afhankelijk van zaken als locatie, woningomvang en moment van verkoop. De gemiddelde opbrengst per woning voor de corporatie bedraagt ongeveer € 70.000. De inkomstenderving voor de gemeente bij toepassing van deze maatregel bedraagt gemiddeld € 25.000 per woning. Zie overeenkomst met de Federatie, hoofdstuk 5 van het Actieplan.**
Zuideramstel: Verkoop van aantal sociale huurwoningen op termijn: als dit geldt voor woningen die boven de 30% worden gebouwd dan interessante optie want brengt doorstroming op korte termijn op gang.	**Reactie op Zuideramstel**: zie reactie bij Huurdersvereniging.
Zuideramstel: Het tijdelijk verhuren van koopwoningen is een reële optie. Voorfinanciering en risico afdekking alleen in uitzonderingsgevallen en onvoorziene omstandigheden waarbij er geen sprake kan zijn van subsidiëring maar van een lening die terugbetaald moet worden.	**Reactie op Zuideramstel:** mee eens.
Zuideramstel: Flexibiliteit in prijzen en eigendomsverhoudingen: beleid ZA gericht op voldoende kernvoorraad plus huurwoningen in het stadsdeel te behouden. Zeer de vraag of verkopen en of duurder verhuren van sociale huurwoningen voor stadsdeel uitvoerbaar is.	**Reactie op Zuideramstel**: een pleidooi voor maatwerk. Er wordt rekening gehouden met de samenstelling van de woningvoorraad per stadsdeel. Dit punt is ook aan de orde gesteld in de commissie SOW op 9 oktober 2002
Bos en Lommer: **Onder voorwaarden akkoord verkoop en duurder verhuren sociale huurwoningen** Slotervaart: **sociale huurwoningen op termijn verkopen akkoord mits differentiatie west 45% huur en 55% markt wordt gehaald** Baarsjes: **Eens met omzetten koopwoningen tot huurwoningen naar gelang de marktomstandigheden**	**Reactie op Slotervaart:** samenstelling van de woningvoorraad wordt bewaakt. Zie ook reactie op Zuideramstel.
Basiskwaliteit	
Osdorp: Basiskwaliteit bouwbesluit 2003 is ruim voldoende, extra basiskwaliteit dus overbodig.	Reactie op Osdorp: **Met de nieuwe basiskwaliteit wordt het kwaliteitsniveau waarvoor wordt meebetaald aan de bovenkant afgegrensd. Dat wil niet zeggen dat het altijd verplicht is om dat te realiseren. Het bouwbesluit vormt in dat opzicht de ondergrens. Wij juichen het toe dat stadsdeel Osdorp in de toekomst geen extra eisen hanteert.**
Fortis: Meer kwaliteit eisen dan landelijk Bouwbesluit is gezien complex ontwikkelopgave in stad niet goed.	**Reactie op Fortis**: Amsterdam kiest voor bescheiden en eenduidig pakket aan extra kwaliteit dat in onze ogen ontbreken in het Bouwbesluit.
Neprom/Bouwfonds: Als meer dan basiskwaliteit nodig is vanwege marktomstandigheden, toch lagere grondprijs	**Reactie op Neprom/Bouwfonds**: Hier gaan wij niet op voorhand mee akkoord. In voorkomende gevallen moet dit worden besproken.
Neprom/Bouwfonds: Bijgestelde	**Reactie op Neprom/Bouwfonds**: Alleen als dat de voortgang van die plannen niet frustreert

basiskwaliteit in lopende plannen? Huurdersvereniging Amsterdam: **De HA vraagt om een zorgvuldige benadering van de kwaliteit van woningen waar het gaat om gebruiksgemak.** Federatie: **De corporaties leveren de afgesproken Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw** Westerpark: **Kwaliteit: niet inleveren op woninggrootte en ruimte voor locatiegebonden afspraken met de ontwikkelaars.** Baarsjes: **instemming met tegen gaan van onnodige kostprijsverhogende kwaliteitseisen** Baarsjes: **Kwaliteit en snelheid zijn van gelijk belang: ruime woningen in het stadsdeel ondanks hoge prijzen want lokale markt vraagt daar om** Slotervaart: **opnemen Basiskwaliteit zit niet in afspraken A.C.E.-gebieden, uitspraak doen over extra investering in basiskwaliteit ook laten gelden voor AEC gebieden** **Oud West, Zuideramstel en Bos en Lommer**: Richtlijnen kwaliteit woningbouw akkoord, Bos en Lommer heeft wel zorg over volwaardig milieupakket	Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam: **In de nieuwe basiskwaliteit woningbouw is rekening gehouden met kwaliteitsaspecten als bruikbaarheid, aanpasbaarheid en duurzaamheid. Daarmee zijn deze aspecten voldoende gewaarborgd.** **Reactie op Federatie**: wij nemen met instemming kennis van dit stadspunt. Reactie op Westerpark: **eens maar kwaliteit kent zijn grenzen en wordt in de vrije sector ook bepaald door de markt (ontwikkelaar)** Reactie op Slotervaart: **De relatie tussen de nieuwe basiskwaliteit en het aanvullend convenant is een punt van aandacht. Het is lastig om de precieze bouwkostentoename als gevolg van de nieuwe basiskwaliteit aan te geven ten opzichte van de in het grondprijsbeleid gehanteerde referenties. Sommige onderdelen van het nieuwe bouwbesluit zaten daar al in. Het bedrag van € 1.450 geeft het verschil aan tussen het bouwbesluit en de nieuwe basiskwaliteit.**
Discussie programmatische uitgangspunten nieuwbouw	
Westerpark: Ingrijpende maatregelen op generiek niveau zijn noodzakelijk. Met name wijziging in programmatische verdeling en grondprijsbeleid. Programmatisch: 50% vrije sector, 50% andere categorieën. Taakstelling 30% sociaal onverkort handhaven. Niet elk project zelfde programmatische doelstellingen, wel per stadsdeel. **Osdorp**: Hoe bewaken als niet per project woningdifferentiatie wordt toegepast? **Oud West**: Akkoord met flexibeler toepassing van woningdifferentiatie mits op stedelijk niveau goed gemonitord. **Oost/Watergraafsmeer**: Flexibele woningdifferentiatie: mee eens op buurtniveau i.p.v. op stedelijk niveau. Handhaven 30% sociale huur **Zuideramstel**: Flexibele toepassing woningdifferentiatie: 30% sociale huur niet per project maar per stadsdeel. **Bos en Lommer**: Akkoord flexibele toepassing differentiatie maar let op	**Reactie op Westerpark**: Het is niet geheel duidelijk wat Westerpark hier beoogt. Bij een programmatische aanpassing naar 50 % dure koop en 50% overig wordt het aandeel middensegment verlaagd en dat is ongewenst. Reactie op Osdorp: **wij volgen dit via een geactualiseerd basisbestand.** **Reactie op Oud West**: eens met goede monitoring en dat zal ook gebeuren. Reactie op Oost/Watergraafsmeer en Zuideramstel: **in de nota wordt voorgesteld om dit niet per project maar in het stedelijk programma als geheel te bezien.**

herhuisvestingsopgave **Baarsjes**: instemming met bevorderen van flexibiliteit Neprom en Bouwfonds: **In grote projecten standaard programmatische flexibiliteit inbouwen op basis van lumpsum afspreken** **Fortis**: Bijstelling 30% sociaal nodig: **Amvest**: Pleit voor loslaten 30/70 voor de hele stad.	Reactie op Neprom enBouwfonds: **Wij zijn bereid om per project de mogelijkheden hiertoe te bezien. Zie daarvoor de overeenkomst met de Federatie, hoofdstuk 5 van het actieplan.** Reactie op Fortis: **Wij kiezen voor een ongedeelde stad en stadswijken. Minder dan 30% is in sommige projecten wel mogelijk, elders zal juist meer nodig zijn..** Reactie op Amvest: **Zie antwoord aan Fortis**
Meerjarige financiële afspraken voor programma	
Parkstad: Er moeten duidelijke financiële kaders komen en in een vroeg stadium. Alle afspraken moeten goed in een contract worden vastgelegd. **Osdorp**: Het stadsdeel is wel in staat voldoende gekwalificeerd personeel in te huren maar heeft daarvoor onvoldoende geld omdat het wordt gefaciliteerd als een beheerorganisatie ondanks de grootschalige ontwikkelingstaken. De stadsdelen hebben meerjarige financiële zekerheid nodig voor het uitoefenen van hun ontwikkeltaak (zie Cebeononderzoek) **Osdorp**: Graag afspraken over meerjarenprogramma inclusief financiële component. **Zuideramstel**: Ondersteuning en samenwerking met stadsdelen: positief evenals afspraken over de inzet van deskundigheid en planvoorbereidingsmiddelen. Positief over het maken van voorstellen om stadsdelen beter te equiperen om de productietaakstelling te halen maar niet te veel financiële risico's bij de stadsdelen. Oost/Watergraafsmeer: **Stadsdelen voldoende equiperen: stadsdelen uitnodigen zelf invulling te geven aan de opgave en niet centraal vaststellen. Huidige voorstellen te ingewikkeld.** **Bos en Lommer**: Bijstand aan stadsdelen bij de projectvoorbereiding, continuïteit in personele ondersteuning en aansluiting op stedelijke vernieuwingsproces is voorwaarde. Noord: **Stadsdelen voorzien van voldoende financieel mandaat om als volwaardig onderhandelingspartner op te treden jegens de corporaties en andere marktpartijen. Maak per ontwikkelingsfase afspraken over grondexploitatiemarges waarbinnen het**	Reactie op Parkstad: **Hier zijn we het mee eens. Kanttekening: We streven naar financiële kaders per plangebied/corporatie. Niet naar kaders voor de productie als geheel.** Reactie op Osdorp: **dit ligt verschillend bij de diverse stadsdelen. Er zijn verschillende varianten denkbaar en uitgewerkt. De stadsdelen kunnen daaruit een keuze maken en dit aangeven b.v. in de te sluiten bestuursakkoorden.** Reactie op Osdorp: **dit kan in het nog af te sluiten bestuursakkoord met uw stadsdeel.** Reactie op Zuideramstel: **het is òf zelf verantwoordelijk en dan ook de risico's dragen, of samen de verantwoordelijkheid delen en dan ook de risico's. Zie verder reactie bij stadsdeel Osdorp.** Reactie op Oost/Watergraafsmeer: **De opgave zal voor een groot deel in de stadsdelen moeten worden gerealiseerd. De kanttekening wordt gemaakt dat er op centraal stedelijk niveau wél afstemming is vereist over de gewenste prioriteiten en de inzet van middelen.** Reactie op Bos en Lommer: **hierover zijn in het Bestuursakkoord afspraken gemaakt en deze worden in het deelconvenant Wonen verder uitgewerkt.** Reactie op Noord: **zie reactie op stadsdelen Osdorp en Zuideramstel**

stadsdeel kan opereren. Reduceer daarbij het aantal ontwikkelfases. Stadsdeel heeft zelf een systeem ontwikkeld van project- en uitvoeringsbesluiten ter vervanging van het plaberum. Graag op korte termijn afspraak daarover. Noord: **Verleg het accent in de te nemen maatregelen naar de uitvoering. Versterking van de stadsdeelorganisaties op uitvoerend niveau en de centrale stad richt zich op strategisch/beleidsmatig niveau. Draag capaciteit en budgetten vanuit de centrale stad over naar de stadsdelen.** **Oost/Watergraafsmeer**:afspraken op projectniveau vertalen naar meer generieke afspraken m.b.t. het oplossen van personele problemen bij stadsdelen. **Slotervaart**: instemming met voorstellen stadsdelen beter te equiperen voor productietaakstelling	Procedures: er is gesproken met het stadsdeel en daaruit blijkt dat het proceduresysteem in Noord nog in ontwikkeling is. Afgesproken is dat zodra het beschikbaar is, het wordt betrokken bij de vereenvoudiging van het besluitvormingsproces. Zie ook reactie op Parkstad hieronder. In het kader van het Bestuursakkoord en de ombuigingen wordt dit uitgewerkt. Reactie op Oost/Watergraafsmeer: **Voor het oplossen van personele problemen bij stadsdelen kunnen in het kader van het bestuursakkoord afspraken worden gemaakt.**
Vereenvoudigde besluitvormingsprocedure	
Parkstad: Maak één toetsingskader en duidelijke behandelingsprocedure **Noord**: Stel voor stadsdeel Noord een eigen integraal werkend toetsteam samen. Dit om de doelmatigheid te bevorderen en dan is ronde langs diverse stedelijke diensten niet nodig. Vooraf duidelijkheid waarop project wordt getoetst. Bos en Lommer: **Vereenvoudiging plaberum gewenst en aansluiten bij procedure stedelijke vernieuwing/ Parkstad** **Slotervaart**: instemming met stroomlijnen plan- en bouwproces **Oud West**: Gaat niet alleen om geld, maar ook om ontbreken korte communicatielijnen en minder ingewikkelde procedures. **Oud West**: Eens met alle aanbevelingen voor het planvoorbereidingsproces. **Baarsjes**: instemming met versnellen planproces **Oost/Watergraafsmeer**: stuk op hoofdlijnen met duidelijke kaders en minder details. Koppeling GSB/ ISV verhelderen. Dit meenemen in actualisering. **Parkstad**: Vereenvoudig behandelingsprocedure voor Nieuw west en Noord en rapporteer aan de gemeenteraad alleen over de stand van zaken van het ontwikkelingsplan.	**Reactie op Parkstad**: Hier zijn we het mee eens. Aan de regisseur woningbouw is opdracht gegeven dit te organiseren. **Reactie op Noord:** integraal toetsteam mee eens, apart toetsteam Noord niet mee eens omdat er dan weer een extra overleg moet worden opgetuigd. Wij zijn voorstander van één procedure voor de ruimtelijke plannen. Zie ook de reactie op het voorstel van Parkstad hierboven. **Reactie op Bos en Lommer:** hier zijn we het mee eens en dat gaan we ook doen. **Reactie op Oud West**: mee eens en daarom staan er ook voorstellen over in het actieplan. **Reactie op Oost Watergraafsmeer:** zie reactie op Parkstad en Noord. **Reactie op Parkstad**: In het kader van vereenvoudigen van procedures worden de mogelijkheden hiervoor verkend Reactie op Osdorp: **dit zit deels in het geactualiseerde plaberum en voorts wordt dit opgepakt bij de modernisering van de besluitvorming.** **Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam**: Wij streven

Osdorp: Osdorp mist voorstellen voor het vereenvoudigen van procedures en ontbureaucratiseren van het proces. Of zit dat in het plaburum? Huurdersvereniging Amsterdam: **Participatie van belanghebbenden goed verankeren in het planvormingsproces** Welstandscommissie: **Pleidooi om in het geactualiseerde Plaberum de welstandsadvisering expliciet op te nemen** **Osdorp**: Procedures: samenwerking en afstemming centrale diensten stroomlijnen zoals nieuwe werkwijze Parkstad en plaberum afstemmen met nieuwe werkwijze Parkstad. Weg met de stroperigheid van ROIB. **Amsterdam Noord, Groene stad aan het water**: Een pleidooi wordt gehouden voor het vereenvoudigen van de planvoorbereidingssytematiek, waarbij met een gering aantal stappen een concreet plan wordt geproduceerd. Amsterdam Noord, Groene stad aan het water Betrek marktpartijen pas op het moment dat de globale stedenbouwkundige en financiële kaders zijn vastgesteld. Parkstad: **Heeft handboek Parkstad gemaakt zodat basismateriaal voor alle nieuwe medewerkers beschikbaar is.**	naar duidelijke procedures en een eenduidige regeling van inspraak en maatschappelijk overleg. Dit is opgenomen in het geactualiseerde Plaberum. Daarbij wordt vanzelfsprekend tegemoet gekomen aan de rechten van belanghebbenden. Goede participatie vergroot het maatschappelijk draagvlak voor ruimtelijke ontwikkelingen. **Reactie op Welstandscommissie**: dit is gebeurd. Reactie op Osdorp: **door een geactualiseerd plaberum en door vereenvoudiging van alle procedures rond ruimtelijke plannen wordt aan deze wens gewerkt.** **Reactie opAmsterdam Noord, Groene stad aan het water**: er is een geactualiseerd Plaberum gemaakt, aangepast aan deze tijd, uitgaande van de bestaande bestuurlijke verhoudingen en het huidige ambtelijke apparaat. De relaties met planvormingmechanismen in andere beleidsvelden (verkeer en vervoer) zijn beter aangegeven.. Een ingrijpende versimpeling van de planvormingsystematiek komt er ook maar zal veel meer tijd kosten. Vandaar nu de actualisering. **Reactie op Amsterdam Noord, Groene stad aan het water:** Uitzonderingen daargelaten is dat de reeds nu gehanteerde lijn. Dit geldt overigens niet voor de herstructureringsgebieden en andere locaties waar corporaties of andere marktpartijen erkende grondposities hebben. **Het bezwaar hiervan is overigens wel dat de ruimte voor marktpartijen om met name het stedenbouwkundig plan zo te beïnvloeden dat ze het woningaanbod goed af kunnen stemmen op de vraag, in het geding is. Dit versterkt de noodzaak om in het fase 3 besluit minder gedetailleerde stedenbouwkundige eisen op te nemen dan tot dusver gebruikelijk is, en ook hierin bij te dragen aan ontbureaucratisering en simplificering.** Reactie op Parkstad: **goed dat er zo'n handboek is.**
Rolverdeling centrale stad en stadsdelen	
Osdorp: Centrale stad moet sectorale kaders bundelen tot integraal stedelijk beleid en vereenvoudiging van de beleidsintegratie. **Osdorp**: Een aantal voorstellen uit de nota leidt tot verwarring over de posities van de verschillende deelnemers aan het proces. Juist het verhelderen van die posities draagt bij aan versnellen van de	**Reactie op Osdorp**: mee eens. Wij hebben het bureau Grotestedenbeleid opdracht gegeven met voorstellen te komen. **Reactie op Osdorp**: Dit is juist maar dat neemt niet weg dat uitwisseling van kennis en ervaring op stedelijk niveau noodzakelijk en gewenst is.

productie. Het gaat met name om de rol van de centrale stad en die van de stadsdelen. De laatste zijn contracterende partij voor projectontwikkelaars. De taak van de c.s. is de projectontwikkelaars duidelijk te maken dat zij zaken moeten doen met het stadsdeel. **Neprom/Bouwfonds**: Ambtelijke capaciteit concentreren op centraal stedelijk niveau en aansturing van groter/complexe projecten daarheen overhevelen Federatie: **De centrale stad speelt een rol in het op gang brengen van de verkoop uit bestaand bezit.** Federatie: **De gemeente draagt er zorg voor dat er voldoende bouwlocaties op tijd beschikbaar komen om de toegezegde productie te realiseren** **Oost/Watergraafsmeer**: stadsdeel stemt van harte in met maatregelen die stagnatie in woningproductie verhelpen maar is daarbij mede afhankelijk van stimuleringsafspraken op stedelijk niveau	Reactie op Neprom/Bouwfonds: **Wij willen niet tornen aan bestaande bevoegdhedenverdeling tussen centraal en stadsdelen. Wij zijn het eens met meer geconcentreerde inzet van ambtelijke capaciteit en kwaliteit op een wijze die productie het meest ten goede komt en het streven naar versterken van projectorganisaties bij stadsdelen** Reactie op de Federatie: **Wij hebben inmiddels de condities geschapen waaronder de verkoop op gang kan komen. Het is nu aan de andere partijen, de stadsdelen en de corporaties gezamenlijk, om uitvoering te geven aan de beleidsdoelstellingen.** Reactie op de Federatie: **Wij kunnen voor de grootstedelijke locaties voldoen aan de vraag (mede aan de hand van maatregelen uit deze nota) en zullen de stadsdelen waar nodig bijstaan in het leveren van hun aandeel in bouwrijpe locaties.**
Communicatie en draagvlak	
Oost/Watergraafsmeer: Er is te weinig gedaan aan het ontwikkelen van draagvlak in de wijken. Op het gebied van communicatie over de noodzaak van woningproductie en praktische maatregelen b.v. toewijzingsregels zou de c.s. een actievere rol moeten spelen. **Osdorp**: Communicatie bewoners is bij uitstek verantwoordelijkheid van het stadsdeel. De c.s. moet niet met bewoners communiceren dat werkt verwarrend. **Oud West**: Goede communicatie met bewoners gebeurt al in Oud West. **Amvest**: Is er een sjabloon voor de samenwerking op wijk- en buurtniveau tussen stadsdelen, corporaties en beleggers?	**Reactie op Oost/Watergraafsmeer**: Wij spannen ons de komende tijd in nauw overleg met de stadsdelen extra in om de Amsterdammers duidelijk te maken dat er veel meer woningzoekenden zijn dan dat er voor hen geschikte woningen zijn. Communicatie over de omvang, aard en de algemene oplossingen van dit vraagstuk zien wij nadrukkelijk ook als onze taak. Reactie op Osdorp: **dit spreekt voor zich maar andere stadsdelen vragen nu juist wel een rol van de centrale stad in de communicatie. Zie reactie hierover op Oost/ Watergraafsmeer.** **Reactie op Amvest**: Nee want dit betreft de eigen verantwoordelijkheid van stadsdelen en corporaties. De centrale stad kan hiervoor wel als expertisecentrum functioneren. Er zijn diverse bruikbare nota's en handleidingen over het onderwerp zoals het Sociaal Plan (Parkstad) en de Leidraad participatie.
Aanvullend erfpachtconvenant	
Parkstad: De discussie over het	Reactie op Parkstad: **Het convenant heeft een paar ongewenste**

aanvullend erfpachtconvenant en de gevolgen daarvan voor de verhouding corporaties stadsdelen en stad vormen bron van vertraging. Er moeten daarover duidelijke en werkbare afspraken komen al dan niet op stedelijk niveau. Federatie: **Ingrijpen op de condities die overeen zijn gekomen in het aanvullend convenant erfpacht: De afdracht aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor de nieuwbouwproductie tussen de 110 en 125% van het oorspronkelijke vloeroppervlak wordt achterwege gelaten. Argument is dat de kosten voor de vernieuwingsoperatie in met name de westelijke tuinsteden voor de corporaties veel hoger zouden liggen dan voor de gemeente.** **Bos en Lommer**: eens met reactie Parkstad en vertragende effect van Aanvullend Erfpacht Convenant **Bos en Lommer**: Heldere afspraken op korte termijn over AEC **Slotervaart**: patstelling met opdrachtgevers op korte termijn doorbreken door o.a. discussie over toepassing Aanvullend Erfpacht convenant af te ronden (actie CS)	**bijwerkingen. Inmiddels zijn eenduidige afspraken gemaakt over de interpretatie en hantering van het convenant. Wij zullen er nauwlettend op toezien of dit ook wat betreft tempo soulaas biedt. Zo niet dan zal ingegrepen worden.** Reactie op Federatie: **De extra inkomsten voor het Stimuleringsfonds van vervangend vloeroppervlak tussen de 110 en 125% worden geraamd op € 40 - € 60 miljoen netto contant. Het voorstel komt erop neer dat het gemeentelijk deel in dit fonds met de helft van dit bedrag, € 20 - € 30 miljoen minder wordt gevoed. Er bestaat onzekerheid of de gemeente (de stadsdelen) hun deel van de plannen financieel rond kunnen krijgen (onzekerheid door mogelijk hogere uitgaven en over de hoogte van de inkomsten in het fonds). Wij menen dat er op dit moment geen sprake is van een ongelijke verdeling van kosten en opbrengsten tussen gemeente en corporaties en constateren dat er tot op dit moment nog zeer weinig uitgaven uit het fonds zijn gedaan door de corporaties. Zie overeenkomst met de Federatie hoofdstuk 5 van het actieplan.** **Reactie op Bos en Lommer**: zie beantwoording Parkstad en Federatie. **Reactie op Slotervaart**: zie beantwoording Parkstad en Federatie.
Complexiteitsreductie en menging	
Oud West: Complexiteitsreductie akkoord mits dit niet leidt tot monofunctionaliteit. **Osdorp:** Complexiteit is niet het probleem wel het ontbreken van budgetten voor fysieke, sociale en economische vernieuwing **Vraag van raadslid Boes van het CDA** hoe de wens tot intensivering van het ruimtegebruik (structuurplan) zich verhoudt tot de constatering in de nota dat bij ingewikkelde projecten, met veel stapeling van functies, de woningproductie relatief veel vertraging oploopt. **Kamer van Koophandel:** Inhoudelijke complexiteit/doelstelling tot functiemenging hanteren op hoger schaalniveau **Oost/Watergraafsmeer:** Schaalniveau functiemenging is belangrijk maar niet op blokniveau.	**Reactie op Oud West**: de complexiteitsreductie hoeft zeker niet te leiden tot monofunctionaliteit. Bedoeld is minder functies te mengen per bouwblok. **Reactie op Osdorp**: zie de reactie bij de paragraaf "Integrale plannen" Bureau Parkstad. **Reactie op raadslid Boes, Kamer van Koophandel en Oost/Watergraafsmeer:** De wens tot intensivering, en stapeling en menging van functies staat niet ter discussie. Ons streven naar hoge dichtheden leidt niet vanzelfsprekend tot meer complexiteit en hogere kosten. Wij zullen ons in de toekomst kritischer opstellen tegenover (het investeren in) plannen waarin onnodig ondergrondse parkeergarages en/of verschillende functies, woningtypen en marktsegmenten in één gebouw worden ondergebracht. De praktijk vraagt er om projecten niet té ingewikkeld te maken. Combineren van functies leidt vaak tot hogere bouwkosten en ingewikkelde exploitatieopzetten. Daarnaast is de voortgang van het project als geheel afhankelijk van de marktomstandigheden van alle deelfuncties. In de huidige marktomstandigheden wordt de voortgang in een combinatieproject van woningen en kantoren bedreigd door de teruggang in de kantorenmarkt. **Het komt er op aan met veel creativiteit de goede**

Amsterdam Noord, groene stad aan het water: Pleidooi voor meer prioriteit voor de woonfunctie en het verlagen van de ambities op andere gebieden (economie/infrastructuur). Menging leidt tot meer vertragingsrisico's.	**middenweg te zoeken en daarbij kritisch te kijken naar al te hoge ambitieniveaus qua stapeling en menging van functies (zeker op gebouwniveau).** Reactie op Amsterdam Noord, groene stad aan het water: **Wij onderschrijven het belang van de woonfunctie. Dat wordt ook in de praktijk gebracht, zoals bij de Zuidas. Tegelijkertijd is het zo dat een ongedeelde stad en beperking van de mobiliteit vereisen dat belangrijke economische functies in de stad blijven. Dat brengt ook eisen met zich mee t.a.v. vestigingsmogelijkheden voor economische actoren. Eens met kritisch kijken naar mengen van functies op projectniveau, maar de verdichtingopgave vraagt wel één én ander.**
Voorrangspositie voor buurtbewoners	
Baarsjes: Voorrang voor buurtbewoners kan obstakel vormen voor gebieden die geen herstructureringsgebied zijn. Angst dat buurgemeenten lokale markt gaan afschermen. Dus graag over twee jaar evalueren wat de gevolgen voor de doorstroming zijn. **Oud West**: Instemming met voorrang voor stadsvernieuwingsurgenten en doorstromers uit de buurt **Zuideramstel**: Voorrang stadsvernieuwingsurgenten en doorstromers: kan niet volgens nieuwe huisvestingswet, druist in tegen vrije keuze en leidt tot extra regels en schotten. Wel draagvlak door goede communicatie en participatie en vormen van consumentgericht bouwen. Huurdersvereniging Amsterdam: **Pleidooi voor het richten op die marktsegmenten die leiden tot de langste verhuisketens.** Huurdersvereniging Amsterdam: **Vergroting van draagvlak door middel van meer consument gericht bouwen** Amsterdam Noord, groene stad aan het water: **Breng de beschikbare financiële ruimte in overeenstemming met de nood op de woningmarkt: meer geld erbij.** **Osdorp**: Voorrangspositie stadsvernieuwingsurgenten en doorstromers uit de buurt, dat is al beleid in Osdorp conform sociaal plan. **Bos en Lommer**: Positie stadsvernieuwingskandidaten goed geregeld in Basis Sociaal Plan Parkstad **Oost/Watergraafsmeer**: Beleid voor volgen van de wensen van de woonconsumenten maar er rekening mee	**Reactie op Baarsjes:** Akkoord met evaluatie over twee jaar. Over de uitwerking vindt nog overleg plaats binnen het Amsterdams Volkshuisvestings Overleg (AVO). **Reactie op Zuideramstel**: voorrang is in herstructureringsgebieden wel mogelijk. **Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam**: Uit onderzoek blijkt dat het bouwen voor senioren en van dure koopwoningen theoretisch tot de langste verhuisketens leiden. Gezien de huidige marktsituatie kan maar beperkt ingezet worden op dure koopwoningen. Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam: **Wij zullen initiatieven niet ontmoedigen, maar vindt het een zaak van de marktpartijen en verwacht geen versnellende invloed op de bouwproductie.** **Reactie op Amsterdam Noord, groene stad aan het water:** De markt moet zijn werk doen. De raad heeft een relatief groot bedrag ter beschikking gesteld. **Reactie op Osdorp**: voor de plannen vallend binnen het sociaal plan Parkstad klopt dit.

houden dat in het dure Amsterdam niet even ruim gebouwd kan worden als in andere steden. Huurdervereniging Amsterdam: **Opmerkingen over kaderafspraken sociaal plan.**	**Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam:** De Dienst Wonen is bezig met beantwoording van de vragen.
Integrale plannen	
Parkstad: Brede plannen maken, niet alleen stenen stapelen Bos en Lommer: **eens met opgave maar voldoende aandacht voor groen en speelplaatsen** Bos en Lommer: **woningproductie kan niet los worden gezien van maatregelen op sociaal en economisch gebied** **Osdorp:** Ontbrekende financiering van beheer en exploitatie van de sociale en economische vernieuwing zet rem op bouwproductie. De c.s. moet daarvoor de kaders verruimen.	Reactie op Parkstad, Bos en Lommer en Osdorp: **Verbreding van plannen mag echter niet leiden tot vertraging in de woningproductie. Ook de exploitatie van voorzieningen die in brede plannen worden opgenomen, moet goed geregeld worden. Voor een gebied moeten alle participanten het eens worden over een kwalitatief en kwantitatief samenhangend programma van sociale, economische en fysieke ontwikkelingen. De verschillende sectoren kunnen hun specifieke plannen maken en uitvoeren binnen de gezamenlijke afspraken over aard en tempo van de ontwikkelingen.**
Database opdrachtgevers	
Osdorp: Website met informatie over ervaringen met opdrachtgevers akkoord, databank niet akkoord, veel te duur en bureaucratisch. Het selecteren van een opdrachtgever behoort tot de competentie van een stadsdeel. **Zuideramstel:** Databank opdrachtgevers werkt alleen goed als deze up to date wordt bijgehouden. **Neprom/Bouwfonds** Gebruik databank opdrachtgevers bij selectie voor ontwikkeling grote projecten prima indien zorgvuldig gebeurt.	**Reactie op Osdorp en Zuideramstel:** een website opzetten en actueel houden is heel kostbaar en kan alleen functioneren bij gratie van een goede databank.
Voorbeeldcatalogus, herhalingsprojecten	
Osdorp: Stedenbouwkundige voorbeeldcatalogus is overbodig want maatwerk vereist, dus zonde van het geld. **Zuideramstel:** Oplossingen voor stedenbouwkundige vraagstukken, er zijn vaker uitzonderingen dan standaardoplossingen, dus een catalogus heeft weinig zin. **Oost/Watergraafsmeer:** Herhalen ontwerpen/ concepten is niet gewenst maar kennisboek graag	**Reactie op Osdorp, Zuideramstel en Oost/Watergraafsmeer:** Opdracht tot uitwerken van voorbeeldcatalogus is inmiddels gegeven ondanks deze kritische opmerkingen van stadsdelen.
Rol Welstand, versimpeling supervisiestructuur	
Oud West: Positieve kanttekening bij rol Welstand herzien en stroomlijnen procedures. **Zuideramstel:** voorstander van	

verduidelijking van de richtlijnen en om een goede afbakening van de bevoegdheden van de welstandscommissie. **Oost/Watergraafsmeer**: Duidelijke taakafbakening en werkafspraken met welstand! Welstandscommissie: **Welstand moet als overlegpartner worden betrokken bij het opstellen van Stedenbouwkundige Programma's van Eisen, als de randvoorwaarden voor architectonische uitwerking worden vastgelegd.** Welstandscommissie: **Welstandsnota's moeten in de inspraak vóór bestuurlijke vaststelling.**	Reactie op Welstandscommissie: **Het is aan de stadsdelen en grootstedelijke projectorganisaties stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waar Welstand later aan moet toetsen. Zij zijn vrij daar Welstand bij te betrekken.**
Maatwerk per project	
Osdorp: versnelling betekent onvermijdelijk maatwerk per project en bottum up voorstellen ontwikkelen met de stadsdelen. **Oost/Watergraafsmeer**: effectiever om beperkt aantal ingrijpender keuzes maken, afspraken op projectniveau vertalen naar meer generieke afspraken **Noord**: Niet eens met maatwerkafspraken want juist die dragen bij aan stagnatie omdat die corporaties uitnodigen tot afzonderlijk uitonderhandelen van de verschillende oplossingen.	Reactie op Osdorp: **op korte termijn gebeurt dit ook.** Reactie op Oost/Watergraafsmeer en Noord: **Hoewel maatwerk nog steeds de voorkeur heeft, wordt er ook met de Federatie gekeken of er afspraken kunnen komen over een aantal generieke maatregelen.**
Onteigeningsprocedures	
Neprom/Bouwfonds: Onteigening als stok achter de deur bij minnelijke verwerving prima. **Oud West**: Tijdig starten met procedures voor functie beëindigen gebeurt al in Oud West. **Oost/Watergraafsmeer**: Onteigening kan alleen met een niet te globaal bestemmingsplan en dus is er een SpvE nodig.Versnelling kan dus alleen in kader van aanpassing plaberum.	**Reactie op Oost/Watergraafsmeer:** Dat is niet juist: het SpvE is geen wettelijk kader, het bestemmingsplan wel.
Maatschappelijk gebonden eigendom(MGE) en Amsterdams Middensegment Hypotheek (AMH)	
Olij/Reuten: Door het realiseren van woningen in maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), komen koopwoningen voor de middeninkomensgroepen beschikbaar die zij anders niet kunnen betalen. Door verlaging van de verkoopprijs blijven deze woningen ook bij verkoop door de (eerste) bewoners beschikbaar voor de doelgroep, dit in tegenstelling tot de woningen die nu met een Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) worden gebouwd. Het voorstel is om het	Reactie op Olij/Reuten, Huurdersvereniging Amsterdam en Oost/Watergraafsmeer: **De AMH woningen zijn, op enkele uitzonderingen na, gewoon marktconforme woningen. Door middel van de AMH wordt de woning voor een grotere doelgroep bereikbaar gemaakt. De gemeente neemt alleen de rentelasten voor zijn rekening: in de grondexploitatie van betreffende projecten is een dekking van omgerekend ongeveer € 11.340 opgenomen, waarmee een hypotheek van maximaal € 45.378 kan worden gefinancierd (bedragen anno 2002). Met een beperkt budget kunnen relatief veel AMH's worden weggezet.** **Bij de door Olij en Reuten voorgestelde constructie gaat het om directe investeringskosten, verlaging van de verkoopprijs. Woningen worden tegen een marktcontraire prijs op de**

budget dat beschikbaar is voor uitvoering van het AMH-instrument voor MGE constructies aan te wenden. **Huurdersvereniging Amsterdam:** Introductie van woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom **Oost/Watergraafsmeer:** instrument MGE inzetten. CS moet beleid, instrumentarium en communicatie daarvoor verzorgen. **Zuideramstel:** Ook AMH- woningen in Zuideramstel **Gemeenteraad: Motie 829 van PvdA, CDA, Groen Links, AA/DG en Leefbaar Amsterdam over de grondprijzen voor woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE):** Bij de behandeling van de nota grondprijsbeleid in de gemeenteraad is een motie aangenomen die verzoekt om te komen met een specifieke grondprijs voor koopwoningen die worden gebouwd in MGE.	**markt gebracht en de gemeente moet het verschil marktconform-marktcontrair bijleggen. Met een AMH kunnen meer woningen worden gefinancierd dan onder MGE en dus stellen wij voor dit instrument niet te hanteren?** Besluit Reactie op motie nr 829 van de Gemeenteraad: **Er komt binnen de residuele grondprijssystematiek een grondprijs voor woningen in MGE.**
Afschrijftermijn sociale huurwoning	
Olij/Reuten: **De restwaarde van een sociale huurwoning moet aan het einde van de exploitatieperiode van 50 jaar geen € 0 zijn , maar een bedrag van gemiddeld € 3.000 contant gemaakt.** Oost/Watergraafsmeer: **Verlenging afschrijftermijn van nieuwbouwwoningen van 50 naar b.v. 75 jaar is verantwoord en kostenbesparend**	**Reactie op Olij/Reuten en Oost/Watergraafsmeer**: Wij wijzen deze voorstellen af omdat het geen oplossingen zijn voor de financiële ingewikkelde problematiek om plannen haalbaar te krijgen en de woningproductie te versnellen. Voorkomen moet worden dat partijen verzanden in eindeloze discussies.
Volgen marktontwikkelingen	
Zuideramstel: Goed om op regionaal niveau naar de woningmarkt te kijken **Fortis**: Up-to-date houden marktgegevens is onontbeerlijk **Amvest**: Gemeente moet meer doen aan kennisontwikkeling ten aanzien van de vraagzijde van de woningmarkt. **Makelaarsvereniging**: De recente productie sluit niet aan bij de in de nota geconstateerde behoeften: a. grotere woningen b. te lage parkeernormen c. de niet expliciet gewenste kwaliteit waar wél voor moet worden betaald	Reactie op Amvest: **Gemeente maakt gebruik van landelijke bronnen als het WBO en NVB-thermometer en heeft daarnaast haar eigen onderzoek (WIA) dat belangstelling van huishoudens voor bepaalde woningtypen en stadsdelen meet.** **Reactie op Makelaarsvereniging**: ad a.: De laatste jaren is er wel degelijk groter gebouwd. ad b.: Een verhoging van de parkeernorm kost geld en ruimte en maakt onderdeel uit van de integrale verdichtingsopgave. (zie overeenkomst met Federatie, hoofdstuk 5 actieplan) ad c.: Met de nieuw ontwikkelde richtlijnen voor kwaliteit wordt hieraan deels tegemoet gekomen (zie blz 11 basiskwaliteit)
Vangnet NV	
Olij/Reuten: **Het idee van Vangnet NV. Kort gezegd komt dit er op neer dat de gemeente, bij tegenvallende verkopen uit bestaand bezit, een jaarlijks contingent bewoonde sociale huurwoningen in**	Reactie op Olij/Reuten en Amstelland: **Het gaat hier om een in principe uitvoerbaar idee. Medewerking van de zijde van de corporaties bij de uitwerking van zo'n plan is essentieel. De Federatie heeft aangegeven niets te zien in dit idee.**

juridische zin van de corporaties overneemt. Hierdoor hebben de corporaties meerjarige zekerheid over de inkomsten die zij in ieder geval hebben uit de verkoop van bestaand bezit, inkomsten die zij kunnen aanwerden om de onrendabels op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen te financieren. **Amstelland:** Boekhoudkundige overname van nog uit te ponden sociale huurwoningen door de gemeente.	
Rol OGA en Woningbouwregisseur	
Amvest: Wat zal de taakstelling van het OGA in deze zijn? **Amvest**: Wat is de rol van de Woningbouwregisseur in individuele projecten? **Westerpark**: Extra middelen van 28,6 miljoen euro inzetten op generieke maatregelen en niet op losse projecten.	Reactie op Amvest: **De instelling van het OGA laat de rol van de centrale stad ongewijzigd. Het gaat om een efficiëntere taakverdeling tussen de thans in de ruimtelijke sector opererende diensten.** Reactie op Amvest: **deze zal beperkt zijn.** Reactie op Westerpark: **28,6 miljoen euro is een substantieel bedrag maar volstrekt onvoldoende voor generieke maatregelen.**
Gelijke mogelijkheden corporaties en andere ontwikkelaars	
Noord: Streef naar loskoppeling van het vrije sector segment van het sociale segment: fysiek en qua opdrachtgever. Loskoppeling kan bij centrale afspraken over tegemoetkoming in kosten sociale woningbouw want dan is de noodzaak tot verevening er niet meer. Groot voordeel is dat dan dat de verschillende segmenten niet de voortgang ophouden. **Neprom/Bouwfonds**: Laat bouw sociale huur ook aan marktpartijen (incl. beleggers en corporaties van buiten de stad). Laat die partijen vrij om de woningen na 10 jaar te verkopen, ook op IJburg! **Amstelland:** pleit voor het verkorten van de exploitatieperiode ter verkleining van het onrendabel (en tevens voor het realiseren van hogere huurwaarden, hetgeen hetzelfde effect oplevert, namelijk uit de sociale voorraad tillen). **Oost/Watergraafsmeer**: Voorstander van inzetten professionele organisaties t.b.v. ontwikkelen markthuurwoningen, maar graag stadsdelen betrekken bij besluitvorming over raamovereenkomst Vesteda. **Amstelland**: Gelijke voorwaarden voor ontwikkelende corporaties en andere ontwikkelaars. Federatie: **De corporaties willen gebiedsgericht ontwikkelen, naast sociale**	**Reactie op Noord**: eens Reactie Neprom/Bouwfonds en Amstelland: **Recente ervaringen leren dat het hele programma door marktpartijen, andere dan corporaties, te laten ontwikkelen geen garantie is voor snel bouwen. Corporaties hebben een sterke positie in grote delen van de stad en ontwikkelen daarom ook veel marktwoningen.** Verkoop van huurwoningen op termijn zonder bijbetaling wordt mogelijk op basis van maatwerk, met uitzondering van nieuwe uitleg zoals IJburg. Ook omzetting van sociale huur naar markthuur wordt in specifieke gevallen mogelijk. (zie bladzijde 9 verlaagde aanvangshuren) Reactie op Oost/Watergraafsmeer: **Raamovereenkomst met Vesteda is al eerder gesloten maar de centrale diensten zullen over de invulling overleggen met de stadsdelen. Stadsdelen worden in de toekomst beter bij dit soort processen betrokken worden.** Reactie op Amstelland: **Voor alle ontwikkelaars gelden straks dezelfde voorwaarden en maatwerkmogelijkheden zoals in de nota omschreven.** Reactie op Federatie: **Het is evident dat er binnen projecten (bijna) altijd sprake is van menging van sociale huur- en koopwoningen. Corporaties zijn daarbij net als andere ontwikkelaars in beeld als potentiële opdrachtgevers. Het**

woningbouw ook een aanzienlijk deel van de marktwoningen te realiseren in gemengde projecten **Bouwfonds/Neprom:** In kader van een beter planning en voortgangsbewaking pleit NEPROM o.a. voor inzet van financiële stimulansen tussen overheid en marktpartijen. **Oud West:** Akkoord met instrumenten voor knelpunten bij realiseren marktwoningen. Amsterdam Noord, groene stad aan het water: **het pleidooi voor structurele overheidsinterventies op de woningmarkt**	**opdrachtgeverschap van sociale huurwoningen en de marktwoningen ontvlechten vergroot de helderheid van de problematiek in de verschillende segmenten en maakt de onderhandelingen over de financiële afspraken beter behapbaar en overzichtelijker.** **Reactie op Neprom/Bouwfonds:** Nader overleg met Neprom wat men zich hierbij voorstelt. **Reactie op Amsterdam Noord, groene stad aan het water:** De huidige problemen geven niet voldoende aanleiding om de gehele ordening te herzien.
Stimuleren projectontwikkelaars	
Osdorp: Concurrentie versterken tussen ontwikkelaars bv door inzetten meervoudige ontwikkelopdrachten of prijsvragen of door bevorderen van samenwerking tussen commerciële ontwikkelaars en woningcorporaties of door het aantrekken van nieuwe ontwikkelaars in den lande. Prijsvragen afschaffen wordt niet door Osdorp onderschreven. **Osdorp:** De gemeente moet de projectontwikkelaars stimuleren tot een slimmere benadering van de bouwopgave, die leidt tot lagere bouwkosten, effectievere verkoopplannen en beter benutten van de niches in de woningmarkt en beter bedienen van vraag naar nieuwbouwwoningen. **Osdorp:** Weinig voorstellen voor het stimuleren van de markt. **Neprom en Bouwfonds:** Eens met pleidooi voor terughoudendheid bij prijsvragen, maar dan wel transparant bij andere selectieprocedures. **Neprom en Bouwfonds:** Neprom stelt dat een hogere waarborgsom of rentepercentage op de waarborgsom niet zinvol is omdat ontwikkelaars geen belang hebben bij vertraging, Bouwfonds vindt een hogere waarborgsom of rentepercentage juist wel zinvol **Neprom en Bouwfonds:** Meer toepassen concessiemodel bij planontwikkeling (dus grotere rol marktpartijen)	**Reactie op Osdorp:** wij blijven van mening dat prijsvragen en meervoudige opdrachten ontraden moeten worden. Reactie op Neprom en Bouwfonds: **Wij willen graag samen met ontwikkelaars tot dergelijke procedures komen.** Reactie op Neprom en Bouwfonds: **Is vanuit markt geredeneerd wellicht aantrekkelijke optie, maar biedt de gemeente geen enkele garantie op snellere voortgang projecten. Wij wijzen dit af.** Reactie op Osdorp: **Dat is vastgelegd met de risicodelingsregeling van de nota grondprijsbeleid.** Reactie op Osdorp: **Dit werkt alleen bij sancties en financiële**

	sancties kunnen leiden tot hogere prijzen en het inschakelen van een andere ontwikkelaar kost ook tijd.
Osdorp: Financiële problematiek bij marktwoningen, risico voor opdrachtgever. Als risico gedeeld moet worden dan ook de winst. **Osdorp:** Het tempo van de nieuwbouwprocessen in herstructureringsgebieden wordt bepaald door de betrokken corporaties. Er moeten maatregelen worden genomen om bij de opdrachtgevers snelheid af te dwingen, bijvoorbeeld door de erfpachter/opdrachtgever het bouwprogramma te laten onderschrijven en door middel van bindende planningen te houden aan binnen een bepaalde tijd uitvoering te geven aan het gemeentelijke bouwprogramma. **Osdorp:** Een lager voorverkooppercentage kan niet via overheidsbijdrage worden georganiseerd. Verbindend opnemen van planning in de realisatieovereenkomstkan wel. In ruil daarvoor krijgen de corporaties meer vrijheid in programma en kwaliteit. **Vraag van raadslid Goring (VVD)** over de haalbaarheid van een bouwplicht na het ondertekenen van de contracten met ontwikkelaars.	Reactie op raadslid Goring: **Een andere mogelijkheid dan de bouwplicht is dat ontwikkelaars verplicht worden de grond op een bepaalde datum, na totstandkoming van een overeenkomst, af te nemen. De gemeente heeft zijn grondopbrengsten op een van tevoren bepaald tijdstip binnen en het financiële risico komt vanaf de overdracht bij de ontwikkelaar te liggen, die daarmee een extra financiële prikkel krijgt om te starten met de bouw. Vanaf het begin van een onderhandelingsproces moet dit in onderhandelingen worden meegenomen en standvastig en consequent worden doorgevoerd. Dergelijke afspraken kunnen wel overeenkomsten met ontwikkelaars frustreren.**
Tijdelijke woningen, omzetten kantoren naar woningen en cascobouw	
Osdorp: Tijdelijke woningen zijn niet efficiënt, beter en goedkoper is bestaande woningcomplexen langer te behouden. **Oost/Watergraafsmeer**: Geen tijdelijke woningen **Osdorp**: Omzetting van kantoren naar woningen is voor Osdorp geen optie want heeft al gebrek aan kantoren en verwacht dat dip in kantorenmarkt tijdelijk is. **Oud West**: Akkoord omzetting kantoren in woningen maar die problematiek doet zich in Oud West niet voor. Kamer van Koophandel: **Ombouw van (verouderde) kantoren tot woningen niet overal en in ieder geval op maatwerk** **Oud West**: Cascobouw akkoord mits er voldoende kandidaten voor zijn.	Reactie op Osdorp: **Bestaande complexen langer in stand houden lost het huidige tekort niet op. Het gaat niet om de keuze tijdelijke woningen of instandhouding maar om een extra mogelijkheid te bieden.** Reactie op Osdorp, Oud West en Kamer van Koophandel: **het betreft hier een regionale problematiek en kan voor sommige stadsdelen wel een optie zijn.**

Financiële positie van corporaties	
Zuideramstel: Leningfonds voor corporaties: de vraag is of de gemeente wel een soort goedkope bank moet functioneren voor corporaties die wel als projectontwikkelaar willen optreden. Huurdersvereniging Amsterdam: **pleit voor het afsluiten van prestatiecontracten met corporaties in de vorm van lumpsum afspraken, die de consument duidelijkheid bieden.** Federatie: **Het WSW staat garant voor leningen aan de corporaties voor sociale woningbouw** **Oost/Watergraafsmeer**: Corporaties leggen teveel de nadruk op financiële aspecten zonder zichtbare inspanningen te leveren om die zelf op landelijk niveau aan te kaarten. Gevolg programma wordt aangepast naar hoger segment en draagvlak neemt af. **Baarsjes**: Vragen over stimuleren van ontwikkelaars m.n. corporaties want de overheid heeft geen inzicht in hun financiële draagkracht en lasten.	Reactie op Zuideramstel: **alles afwegend wordt het leningfonds in het actieplan afgewezen (hoofdstuk 3)** **Reactie op Huurdersvereniging Amsterdam**: zie overeenkomst met de Federatie, hoofdstuk 5 van het actieplan.. **Reactie op Federatie, Oost/Watergraafsmeer en De Baarsjes**: zie overeenkomst met de Federatie, hoofdstuk 5 van het actieplan Er wordt niet ingegaan op de financiële grenzen van de corporaties, noch op uitgangspunten als collegiale financiering, landelijke verevening en op de door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting berekende overmaat aan weerstandsvermogen bij de Amsterdamse corporaties (die € 450 miljoen bedraagt).
Voortgangsbewaking	
Oost/Watergraafsmeer: Aansluiten bij P&C instrumenten van de stadsdelen om dubbelingen en extra activiteiten voor stadsdelen te voorkomen. **Zuideramstel**: Basisbestand naar voortgangsbewakingssysteem **Vraag van raadslid Bakker (SP)** naar een voortgangsbewakingssysteem voor de woningproductie, waarmee bijvoorbeeld een toets op het realiseren van de afgesproken woningdifferentiatie kan worden uitgevoerd.	Reactie op Oost/Watergraafsmeer: **de woningbouwregisseur gaat door een andere opzet van het basisbestand woningbouwlocaties de voortgangsbewaking strakker vorm geven en daarover met grote(re) regelmaat rapporteren. Hierbij is het principe van single information en single audit leidend. Het Basisbestand vormt ook de voornaamste informatiebron voor de bestuursovereenkomst centrale stad-stadsdelen** Reactie op raadslid Bakker: **In het Basisbestand woningbouwlocaties wordt de voortgang van de woningbouwproductie in de hele stad bijgehouden. Het zal ook een signaleringsfunctie krijgen om te waarschuwen als projecten uit de planning lopen. Met dit systeem is het mogelijk een toets op de gerealiseerde woningdifferentiatie uit te voeren.**
Kleinere projecten en consortia	
Neprom/Bouwfonds: Beperking omvang consortia en van het aantal marktpartijen per project is prima Fortis: **Verlaag risicoprofiel door projecten op te knippen in kleinere eenheden.**	Reactie op Fortis: **mee eens mits de eenheden niet te klein worden.**
PR grote locaties	
Bouwfonds/Neprom: Directere en frequentere gemeentelijke betrokkenheid bij PR van grotere locaties.	**Reactie op Bouwfonds/Neprom**: wij willen graag meedoen met verdere uitwerking van dergelijke ideeën.

Amstelland pleit voor een afgestemde promotie van de belangrijkste bouwlocaties in de stad.	**Reactie op Amstelland:** een taak voor de woningbouwregisseur.
Problematiek aannemers	
Osdorp: Kennis opbouwen van aannemers is competentie voor projectontwikkelaars en niet voor gemeente. **Zuideramstel**: Er is een tekort aan personeel bij de aannemers en daarover staan geen voorstellen in de nota.	**Reactie op Osdorp**: Het gaat om een service en niet om een kennisbank voor projectontwikkelaars. Reactie op Zuideramstel: **de gemeente heeft geen invloed op het tekort aan personeel bij aannemers.**
Commentaar op nota	
Amvest vraagt om meer helderheid in voorgestelde beleidskeuzes. **Verschillende stadsdelen tijdens besprekingen:** Gebrek aan ordening van de maatregelen, onderscheid in hoofd- en bijzaken en prioriteitstelling Slotervaart: **maatregelen korte en lange termijn duidelijk onderscheiden** **Westerpark:** voorstellen in de nota leiden niet tot stijging van de bouwproductie want ze zijn penny wise en pound foolish. **Gemeente Rotterdam:** Geen aanleiding voor inhoudelijk reactie op de reactie van Rotterdam. De aard van de problematiek, de analyse van de oorzaken en de gekozen oplossingsrichtingen komen in grote lijnen overeen met de situatie in Rotterdam.	Reactie op stadsdelen: **De concept nota had ook juist tot doel een inventarisatie te geven van alle denkbare maatregelen. Mede op grond van de reacties is een actieplan met duidelijke keuzes opgesteld, inclusief prioriteitstelling.**
Geen onderwerp voor nota	
Amvest: Hoe kunnen oudere huishoudens aan de stad gebonden worden in combinatie met zorgaspecten? **Kamer van Koophandel:** Kernvoorraad goedkope bedrijfshuisvesting	**Reactie op Amvest:** Is geen onderwerp voor het actieplan. Wordt aan gewerkt binnen de dienst Wonen en zorginstellingen en corporaties zijn daarin partners. Reactie op Kamer van Koophandel: **geen onderwerp voor het actieplan.**
Overige aanbevelingen	
Parkstad: stagnatie in Nieuw West betreft alleen plannen onder oude regime **Fortis:** Indirecte inzet van gemeenschapsgeld voor exploitatietekorten niet goed **Amvest:** Scenario's afhankelijk van economische ontwikkeling maken Zuideramstel: **Geen ingewikkelde financieringsconstructies** Noord: **Dit stadsdeel wil graag een forse bijdrage leveren: 13.000 woningen in 15 jaar en wil garant staan voor een**	**Reactie op Fortis**: Keuze is aan het gemeentebestuur, gaat overigens om relatief bescheiden prikkels. Reactie op Amvest: **Gemeente is met het verkennen van scenario's in het kader van zogeheten Programma Ruimtelijke Investeringen en de RAG-analyses.** **Reactie op Noord:** dit kan in het deelakkoord wonen

substantieel deel van de gewenste 16.000 woningen de komende 4 jaar n.l. 3000 woningen. Daaraan zijn wel voorwaarden verbonden. **Noord:** wil eigen organisatie kritisch doornemen: inspraakprocedure efficiënter maken, minder gedetailleerde bestemmingsplannen maken, minder eisen stellen aan nieuwbouwprojecten. Kamer van Koophandel: **Geen woningbouw binnen vrijwaringszones** Neprom/Bouwfonds: **pleit voor standaard opnemen van splitsingsmogelijkheden in erfpachtvoorwaarden bij bouw huurwoningen**	worden geregeld. Reactie op Kamer van Koophandel: **Locaties waar binnen de huidige wet- en regelgeving woningen kunnen worden gebouwd blijven in beeld (Structuurplandiscussie)** **Reactie op Neprom/Bouwfonds:** Het is mogelijk huurwoningen te splitsen, alleen de voorwaarden wijzigen in de tijd.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 februari 2012 13:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Argentinië en O21

Hoi allen,

Zie hieronder de berichtgeving uit Oost. Geen bestuurlijk draagvlak voor omzetting sociaal in Nieuw Argentinie.

groet [redacted]

Van: [redacted]@oost.amsterdam.nl]
Verzonden: Thursday 9 February 2012 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië en O21

Hoi [redacted]

Ik heb zojuist een terugkoppeling gekregen van dit agendapunt uit de staf met de wethouder. De lijn die gekozen werd is helder:
De beleidslijn van Stadsdeel Oost blijft dat we binnen het kader blijven zoals afgelopen najaar vastgesteld. Dus alleen verlaging van het aandeel sociale huur binnen [redacted]. Andere projecten komen niet in aanmerking voor vermindering van het aandeel sociale huur. Deze lijn is bestuurlijk kortgesloten met wethouder Maarten van Poelgeest en zowel de deelraad als de gemeenteraad zijn geïnformeerd over deze inzet.

Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik het graag.

groet,

[redacted]

Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Telefoon: [redacted]

E-[redacted]
Internet: www.oost.amsterdam.nl

Niet bereikbaar op woensdag

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 9 februari 2012 13:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië en [redacted]

Ok, dank!
