Gemeente Amsterdam

Bestuurlijk Overleg

Bouwen Wonen Ruimtelijke ordening en Grondzaken

Aan Wethouder L. Ivens en wethouder E. van de Burg (gezamenlijk deel)
Datum 17 juni 2015

Onderwerp: Productie van reguliere sociale woningen

beleidsterrein		Bouwen Wonen/ Ruimtelijke ordening en Grondzaken
Vertrouwelijk		n.v.t.
Overleg ter		Kennisname K
Indienend BC /RVE		Grond & Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar		H. Wildenberg / (10)(2e) @amsterdam.nl /020-2544275
Vragen / gesprekspunten		Kennisnemen van het Collegebesluit d.d. 7 april jl. m.b.t. het beleid bij de productie van reguliere sociale woningen.
Korte toelichting		Op het BO Wonen, Ruimtelijke ordening en Grondzaken van 18 februari jl. zijn stadsdeelbestuurders geïnformeerd over het beleid bij de productie van reguliere sociale woningen. Dit onderwerp stond vervolgens op de agenda van het College van B&W van 7 april jl. Aan het College is gevraagd om kennis te nemen van het huidige beleid dat reguliere sociale woningen in Amsterdam door toegelaten instellingen (corporaties) worden gebouwd, waarbij met regulier wordt bedoeld dat het niet gaat om woningen met een tijdelijk contract (zoals bijvoorbeeld studentenwoningen met een campuscontract), maar om marktcontraire, sociale woningen voor huishoudens met een laag inkomen tot modaal. Dit beleid wordt nader ingevuld door regulier sociaal programma bij voorkeur apart te tenderen, waarbij corporaties voorrang hebben. Het College van B&W heeft ingestemd met deze voordracht, waarbij Wethouder Ivens is gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen. De belangrijkste in het College afgesproken tekstuele wijziging is dat, als apart tenderen van het sociaal programma niet mogelijk is en er gekozen wordt voor een aangepaste selectieprocedure en/of het wijzigen van programma, dit vooraf ter instemming wordt voorgelegd aan zowel Wethouder Ivens als Wethouder v.d. Burg, middels de gezamenlijke Projectenstaf. De tekstuele aanpassingen zijn zowel in de Collegevoordracht als bijbehorende notitie verwerkt. Zie bijgevoegde bestanden. Aan de stadsdeelbestuurders wordt gevraagd om kennis te nemen van de aangepaste Collegevoordracht en aangepaste notitie.

		Voor de stadsdelen betekent het Collegebesluit dat, als er in een stadsdeelproject sprake is van het tenderen van gemengd woningprogramma (sociale en marktwoningen), de gekozen maatwerkoplossing door de planeigenaar vooraf moet worden voorgelegd aan Wethouder Ivens en Wethouder v.d. Burg, middels de gezamenlijke Projectenstaf. Deze Projectenstaf vindt 1 x per 2 weken plaats, op de maandag, en wordt voorbereid door G&O. Bij G&O zijn er vooralsnog twee stadsdeelprojecten bekend, waarbij dit speelt. Dit zijn de Spaarndammerschoollocatie (West) en Kortvoort (Zuidoost) <u>Nadere toelichting</u> Het niet kunnen scheiden van programma kan voorkomen als in één bouwblok bijv. een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd, voorzieningen in de plint en sociale en marktwoningen daarboven. Bouwkundig is het dan niet handig programma te scheiden, vanwege o.a. een gezamenlijke fundering en gevel. Als gemengd programma niet kan worden gesplitst in aparte tenders, dan heeft het de voorkeur dat alleen marktpartijen die een samenwerkingsverband zijn aangegaan met een corporatie (Ontwikkelcombinaties) zich kunnen inschrijven, zodat niet op een later moment na de selectie nog gezocht moet worden naar een geïnteresseerde corporatie. De geselecteerde marktpartij komt na selectie vaak niet tot overeenstemming met een corporatie, waarbij onduidelijk is of dit ligt aan de financiële voorwaarden die de marktpartij stelt aan de corporatie of aan onwil/onmogelijkheden van de corporatie. Het kan zijn dat tenderen aan een Ontwikkelcombinatie niet kansrijk wordt geacht, bijvoorbeeld als het aandeel sociaal zo klein is dat naar verwachting corporaties niet geïnteresseerd zullen zijn. Een tender opstarten die vervolgens geen geïnteresseerden oplevert, is zonde van de tijd. In die gevallen is maatwerk nodig. Ook zijn er andere projecten waarvoor een maatwerkoplossing gevonden moet worden, bijvoorbeeld gemengde projecten die in het verleden aan een marktpartij zijn getenderd of gemengde projecten waar een marktpartij een "right of first refusal" heeft en er geen geïnteresseerde corporatie gevonden is. Een alternatief is dan om het woonprogramma om te zetten naar hetzij 100% marktwoningen (NB dit kunnen ook marktconforme, kleine woningen zijn met een huur onder de liberalisatiegrens) hetzij 100% sociale woningen. De keuze of omzetting naar 100% markt wenselijk wordt geacht, hangt mede af van het aandeel sociaal in de buurt.
Samenhang ontwikkelingen en consequenties buiten		Het gemeentelijke (grondprijs en erfpacht)beleid m.b.t. sociale woningen en de lijn bij tenders is van belang voor zowel gemeente (planeigenaren), corporaties als marktpartijen.
Samenhang ontwikkelingen en consequenties binnen		-
Financiële aspecten		n.v.t.
Planning / vervolg traject		n.v.t.

Wijze van voorbereiding		College van B&W heeft op 15 april ingestemd met de collegevoordracht, waarbij de portefeuillehouder (Wethouder Ivens) is gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen. De wijzigingen zijn doorgevoerd.
Mee gezonden stukken		1. Collegevoordracht – incl. tekstuele wijzigingen 2. Notitie "Productie van sociale woningen door niet-toegelaten instellingen" d.d. 29 april 2015
Acties en afspraken uit het overleg		