Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling
Maart 2019

Toelichting op selectiebeleid woningcorporaties

De Amsterdamse corporaties hebben conform de Samenwerkingsafspraken (vastgesteld juli 2016) een voorrangspositie bij de bouw van sociale woningen, zowel als het gaat om reguliere sociale woningen als om studentenwoningen. Dit beleid is begin 2017 verder uitgewerkt door:

1. Af te spreken dat de gemeente jaarlijks nieuwe gemeentelijk locaties voorlegt aan de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) met het verzoek hiervoor een verdelingsadvies op te stellen.
2. Vast te leggen op welke wijze de gemeente tot een uiteindelijke keuze voor een partij komt (selectieproces).

Bij deze uitwerking van het beleid zijn de volgende punten relevant:

- De afspraak dat de Amsterdamse corporaties een voorrangspositie hebben bij sociaal programma betekent dat meervoudig openbaar selecteren, hetgeen het standaard selectiebeleid is binnen de gemeente, bij volledig of overwegend sociaal programma niet de voorkeur geniet.
- Voor de gemeente is het uiteraard van belang dat de corporatie die het beste (zowel kwalitatief als kwantitatief) de ruimtelijke opgave kan invullen, wordt geselecteerd. Het gaat de gemeente niet om een "eerlijke verdeling" van locaties over verschillende corporaties, dit is niet aan de orde.
- Er moet gedurende het selectieproces voor de gemeente ruimte zijn om een andere keuze te maken dan het advies van de AFWC, zodat mogelijke problemen (bijv. vertraging in de uitvoeringsfase) voorkomen worden.

Ad 1. Verdeling van locaties/gebieden

Jaarlijks wordt door Grond en Ontwikkeling geïnventariseerd welke locaties in aanmerking komen voor een verdelingsronde. Het gaat hierbij om (deel)locaties waarbij de gemeente de grond uitgeeft (en dus zelf de regie heeft) en waarvan start bouw gepland is binnen acht jaar.

De locaties die meegaan in de jaarlijkse uitvraag aan de AFWC kunnen onderling verschillen qua omvang en planfase. Voor grotere locaties met meerdere kavels zal later in het planproces op individueel kavelniveau, wanneer de randvoorwaarden scherp zijn, nog een separate uitvraag aan de AFWC worden gedaan.

Het verdelingsadvies van de AFWC wordt vervolgens door de gemeente gevolgd, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Het verdelingsadvies betekent dat er op die locaties geen claims (meer) zijn.
- De verdeling is geen weergave van ontwikkelposities en/of ontwikkelrechten:
  - Als de geadviseerde corporaties in een vroeg stadium door de gemeente betrokken worden bij gebiedsontwikkeling (bijv. in een consultatieronde) betekent dit niet dat deze corporaties hieraan rechten kunnen ontlenen.
  - Als een corporatie op enig moment in het proces afvalt voor een bepaalde locatie, heeft deze corporatie geen recht op een andere locatie of enige andere compensatie vanuit de gemeente.

- De gemeente, in casu de directeur Grond en Ontwikkeling, kan onderbouwd een keuze maken voor een corporatie die afwijkt van het verdelingsadvies van de AFWC. Hierbij kan het ook gaan om een keuze voor een corporatie die geen lid is van de AFWC.
- Als binnen een (per project vast te stellen) bepaalde optieperiode de gemeente en de geselecteerde corporatie niet komen tot een geaccepteerde erfpachtaanbieding, dan staat het de gemeente vrij om na verloop van deze termijn afscheid te nemen en een nieuwe selectieprocedure op te starten.
- De lijst is geen vaststaand gegeven, er kunnen nieuwe locaties worden toegevoegd en locaties kunnen wijzigen of afvallen (wijziging van gebruik).
- De gemeente kan op elk moment een aanvullende nieuwe vrije locatie aanleveren aan de AFWC. Vanaf het moment dat een nieuwe vrije locatie wordt verstrekt aan de AFWC tot en met het verdelingsadvies van het algemeen bestuur (AB) geldt een maximale termijn van zes weken. Als er binnen deze termijn geen verdelingsadvies en/of geen geïnteresseerde corporatie is, kan de gemeente het selectieproces naar eigen inzicht in gang zetten.

Het opgegeven programma is indicatief en kan bij een aantal locaties (bestuurlijk) nog wijzigen, hetgeen ook kan betekenen dat er geen sociale woningen worden gebouwd. Hiernaast kan de gemeente onderbouwd een keuze maken voor een andere corporatie of partij. Het is niet zo dat corporaties dan recht hebben op een andere locatie of enige andere compensatie vanuit de gemeente. Het is aan de gemeente om de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden nader in te vullen en vast te stellen.

Ad 2. Invulling selectieproces

Zie hieronder de te nemen stappen om te komen tot een definitieve selectie van één partij.

STAP 1 – vaststellen ruimtelijke randvoorwaarden en kwaliteitseisen
De gemeente stelt per locatie de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast voor het sociale programma, *voordat een concrete uitvraag wordt gedaan richting corporaties*. De uitvraag wordt gedaan als het Programma van Eisen (PvE) vaststaat en er een Investeringsbesluit is genomen.

N.B. Als het gaat om gebiedsontwikkeling met een zekere omvang, zullen één of meerdere corporaties vooraf geconsulteerd zijn en input hebben geleverd. Aandachtspunten hierbij zijn o.a. de beoogde doelgroep van de sociale woningen, de omvang van de woningen en de parkeeroplossing. Hier moet van tevoren over na zijn gedacht.

STAP 2 – de uitvraag inclusief selectieprocedure
De uitvraag bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan de inschrijvende partij en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. In de uitvraag zijn een projectplanning en de grondprijzen opgenomen. De grondprijzen van de sociale woningen staan, conform de Samenwerkingsafspraken, al vast voor de periode tot en met 2019 (incl. indexering). De selectieprocedure is met name afhankelijk van de programmatische invulling van de locatie. Conform het door het college vastgestelde beleid (collegebesluit d.d. 7 april 2015) heeft het de voorkeur om sociaal programma apart te programmeren. In de praktijk is dat echter niet altijd mogelijk. Een aantal varianten doet zich voor. Per variant is aangegeven wat de selectieprocedure is.

2A. Volledig sociaal programma

De uitvraag behelst een kavel met een volledig sociaal programma dat in zijn geheel door de corporatie mag worden gebouwd, te weten sociale woningbouw en/of in beperkte mate maatschappelijk vastgoed (om precies te zijn programma dat conform de Woningwet valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)[1]).

De uitvraag wordt in principe gedaan aan de voor die locatie door de AFWC voorgestelde corporatie(s). Vanaf het moment van de uitvraag hebben corporatie(s) 6 weken de tijd om daadwerkelijk in te schrijven. Vervolgens beoordeelt de gemeente de inschrijving(en). Indien mogelijk wordt een corporatie geselecteerd en wordt het optierecht aan deze corporatie gegund.

In de optieovereenkomst (exclusiviteitsovereenkomst) staat de uiterlijke termijn waarbinnen de corporatie het plan kan uitwerken tot een definitief ontwerp (DO) dat past binnen de gestelde randvoorwaarden en de eisen die verder zijn meegegeven. De corporatie dient binnen deze termijn de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren. In de erfpachtaanbieding staat o.a. aangegeven wanneer start bouw uiterlijk plaats dient te vinden (ontwikkelplicht).

2B. Gemengd programma, overwegend commercieel

De uitvraag behelst een kavel waarbij het sociale programma onderdeel uitmaakt van een programma dat overwegend commercieel is (commercieel: alles dat niet sociaal, "niet-DAEB", is).

De selectie van een corporatie kan op meerdere manieren plaatsvinden. Wat de voorkeur geniet wordt op projectniveau onderbouwd:

(a) De gemeente tendert, middels een openbare selectie, voor de voorliggende opgave een optieovereenkomst aan een marktpartij. De geselecteerde marktpartij (de winnaar) zoekt zelf voor het sociale programma een corporatie die dit programma afneemt. Hierbij is het verdelingsadvies van de AFWC leidend. Binnen de termijn van de optieovereenkomst dient de marktpartij een turn-key-overeenkomst af te sluiten met een corporatie. Als het niet lukt met een Amsterdamse corporatie (lid van de AFWC), komen andere regiocorporaties in aanmerking[2]. Als er geen corporatie gevonden wordt, vervalt de optie voor de marktpartij.
   → Deze variant werkt met name als er meerdere corporaties geïnteresseerd zijn in de locatie en de marktpartij iets te kiezen heeft. Risico is aanwezig (en groter als er slechts één corporatie geïnteresseerd is) dat partijen er niet uit komen en de tender mislukt.

(b) De gemeente tendert, middels een openbare selectie, voor de voorliggende opgave een optieovereenkomst aan een marktpartij, waarbij de afnemer van het sociale programma al vaststaat:
   - De uitvraag voor het sociale programma wordt in principe gedaan aan de voor die locatie voorgestelde corporatie(s). Vervolgens moeten gemeente en de gekozen corporatie onderling overeenstemming bereiken over de wijze waarop de afname van het sociaal programma wordt opgenomen in de selectieprocedure. Vooraf dienen afspraken te worden gemaakt over het programma van eisen en de afnameprijs van de woningen.

---

[1] Naast sociale huurwoningen kunnen ook bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed tot de DAEB-tak behoren. Bij bedrijfsmatig vastgoed betreft dit de bouw en exploitatie van eigen kantoorruimte van een woningcorporatie. Toegestaan maatschappelijk vastgoed is bijvoorbeeld een gemeenschapscentrum, een jongerencentrum zonder horeca of een dorps- of wijkbibliotheek. Ook basisscholen en centra voor jeugd en gezin behoren tot toegestaan maatschappelijk vastgoed. Veder zijn beperkte, veelal kleinschalige commerciële activiteiten toegestaan. Hieronder valt bijvoorbeeld een kapper in een gemeenschapshuis. De commerciële activiteit mag niet meer dan 10% beslaan van het bruto vloeroppervlak van het totale vastgoed (inclusief gemeenschappelijke en parkeerruimte). Een uitzondering geldt voor commerciële activiteiten in voormalige verpleeg- en verzorgingshuizen: bij het ombouwen van deze huizen tot sociale (ouderen)woningen is het tot 1 jan 2021 toegestaan om commerciële huurovereenkomsten aan te gaan voor maximaal 25% van het totale vloeroppervlak. Tot slot mogen woningcorporaties gebouwen of bebouwde terreinen aankopen om deze te transformeren tot maatschappelijk vastgoed.

[2] De marktpartij moet hierbij schriftelijk aan kunnen tonen dat geen enkele Amsterdamse corporatie (lid van de AFWC) geïnteresseerd is. Vervolgens komen de overige regiocorporaties in aanmerking voor de bouw van het sociale programma. In het kerngebied Metropoolregio Amsterdam zijn in totaal dertig corporaties werkzaam (Besluit d.d. 25 augustus 2016 op grond van de Woningwet artikel 41b) .

- De corporatie wordt opgenomen in de selectievoorwaarden. De geselecteerde marktpartij dient binnen de termijn van het optiecontract een turn-key-overeenkomst af te sluiten met deze corporatie. Als dit niet lukt, vervalt de optie voor de marktpartij.
  N.B. De gemeente kan op dat moment een nieuwe selectieprocedure starten, waarbij ook andere corporaties in beeld komen. Dit geeft de corporatie extra belang om eruit te komen met de winnaar van de tender.

→ Deze variant is met name interessant als er voor een locatie één specifieke corporatie geïnteresseerd is en/of geschikt is voor het programma. Dit kan het geval zijn bij doelgroepwoningen (studenten/jongeren/ouderen/zorgwoningen) of bij specifieke locaties. Deze variant wordt op dit moment toegepast bij de selectie voor de Spaarndammerschoollocatie (Eigen Haard). Het selectieproces is nog gaande en het is nog te vroeg om te constateren of dit in de praktijk succesvol is.

N.B. Conform het selectiebeleid wordt een meervoudige openbare selectie van een marktpartij geadviseerd. Dit laat onverlet dat in zeer bijzondere gevallen één-op-één geselecteerd kan worden. Hiervoor dient toestemming te worden verkregen van de directeur Grond en Ontwikkeling.

2C. Gemengd programma, overwegend sociaal

De uitvraag behelst een kavel met overwegend sociaal programma met in beperkte mate (minder dan bijv. 20% van het totale BVO) ander programma (niet-DAEB). Bijvoorbeeld commerciële functies in een plint (N.B. het kan dus ook gaan om bijv. een huisartsenpraktijk).
Voor dit type programma zijn corporaties de eerst aangewezenen. De uitvraag wordt in principe gedaan aan de voor die locatie voorgestelde corporatie(s), waarbij het (relatief geringe) commerciële programma door een dochtervennootschap of een marktpartij zal worden gerealiseerd. De randvoorwaarden voor dit commerciële programma (incl. grondwaarde) worden vooraf door de gemeente bepaald. Vanaf het moment van de uitvraag hebben corporatie(s) 6 weken de tijd om in te schrijven. Bij de inschrijving geeft de corporatie aan wie het commerciële programma realiseert. In het geval dat dit door een marktpartij wordt gedaan, zal deze partij worden getoetst door de gemeente (o.a. Wet BIBOB).
Vervolgens beoordeelt de gemeente de inschrijving(en). Indien mogelijk wordt een corporatie geselecteerd en wordt het optierecht aan deze corporatie gegund. In de optieovereenkomst staat de uiterlijke termijn waarbinnen de corporatie het plan kan uitwerken tot een definitief ontwerp (DO) dat past binnen de gestelde randvoorwaarden en de eisen die verder zijn meegegeven. De geselecteerde corporatie dient binnen de termijn van het optiecontract een overeenkomst af te sluiten met de partij die de commerciële bestemming gaat bouwen. Als dit niet lukt, vervalt de optie.