rve Zuidas Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Datum **4 december 2018**

Onderwerp

Selectie woningbouwcorporaties (en specifiek Kenniskwartier en Kop Zuidas)

Gevraagde beslissing

De directie Zuidas wordt gevraagd:

1. Kennis te nemen van de mogelijkheden voor het selecteren van een corporatie bij het ontwikkelen van sociale woningbouw in Amsterdam.
2. In te stemmen met het voorstel om voor de ontwikkeling van de kavels 2CD en 2E in Kenniskwartier verder te werken met respectievelijk De Key en DUWO en voor kavel L in Kop Zuidas verder te werken met Rochdale.
3. In te stemmen met het voorstel om voor de overige kavels waar in de aankomende jaren sociale woningbouw is voorzien in een later stadium de beoogde strategie te bepalen.

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1. Kennis nemen van de mogelijkheden voor het selecteren van een corporatie bij de ontwikkelen van sociale woningbouw in Amsterdam

Conform het Selectiebeleid Woningcorporaties dat op 10 januari 2017 door het toenmalig College is vastgesteld, zijn er verschillende manieren mogelijk waarop een corporatie kan worden geselecteerd. Onderstaand overzicht laat zien dat de verschillende mogelijkheden afhankelijk zijn van de wijze waarop het te realiseren programma is opgebouwd.:[1]

1.Volledig sociaal programma (+DAEB)	Gemeente gunt **1-op-1** optierecht middels optieovereenkomst, inclusief termijn om te komen tot DO en erfpachtovereenkomst (ontwikkelplicht)	
2.Gemengd programma – Overwegend sociaal (<20% commercieel –bijv. plint)	Gemeente gunt **1-op-1.** Corporatie geeft aan welke commerciële partij commercieel programma doet.	
3.Gemengd programma – overwegend commercieel	a	**Marktpartij zoekt een corporatie** als afnemer voor sociaal programma.
	b	Gemeente tendert aan marktpartij waarbij **afnemer sociaal programma (corporatie) al vaststaat.**

Voor de **opties 1 en 2** geldt dat de gemeente een uitvraag doet onder de voor het gebied aangewezen corporaties via de Amsterdamse Federatie voor Woningbouw Corporaties (AFWC). Voor de Zuidas zijn dat De Key, DUWO, Rochdale en Eigen Haard (collegebesluit 31 januari 2017). Deze corporaties hebben vervolgens 6 weken om in te schrijven. De gemeente

[1] 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.

beoordeelt de inschrijvingen. Gunning vindt plaats middels een optieovereenkomst, inclusief een termijn om te komen tot een DO en erfpachtovereenkomst. In het geval van 2. geeft de corporatie aan welke commerciële partij het commerciële programma doet (gemeente toetst via BIBOB).
Het selectieproces is vervolgens zo ingevuld dat dit (grotendeels) aansluit bij de systematiek van optieovereenkomsten (of exclusiviteitsovereenkomst, bij 1-op-1). Voordeel van deze systematiek is dat gestructureerd en eenduidig wordt vastgelegd waar partijen aan moeten voldoen en op welke termijn. 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.

Het College van B&W heeft besloten (Collegebesluit d.d. 7 april 2015) dat er een voorkeur is om sociaal programma apart te ontwikkelen en dus te streven naar losse plots voor sociale woningbouw. Echter, dit is niet altijd mogelijk of gewenst. De **opties 3a en 3b** gaan uit van een gemengd programma dat overwegend commercieel is. Voor deze opties geldt dat de gemeente tendert middels een openbare selectie en de optieovereenkomst gunt aan een marktpartij. Bij 3a zoekt de marktpartij een afnemer voor het sociale programma, bij 3b staat de afnemer van het sociale programma (corporatie) al vast. In dat geval zijn gemeente en corporatie het voorafgaand aan de tender al eens over de wijze van afname van het sociale programma. In beide gevallen dienen marktpartij en corporatie binnen de optietermijn een turn key overeenkomst af te sluiten. Als dat niet lukt vervalt de overeenkomst.

In alle bovengenoemde opties stelt de gemeente allereerst randvoorwaarden en kwaliteitseisen vast voor het sociale programma (stedenbouwkundig, programmatisch, kwalitatief), voordat er een uitvraag wordt gedaan richting de corporaties. De uitvraag wordt gedaan als het PvE vaststaat (en -indien dat nog moet gebeuren- er een Investeringsbesluit is genomen). In de uitvraag zijn een projectplanning en de grondprijzen opgenomen (voor sociale woningbouw staan deze al vast cf. de Samenwerkingsafspraken).

Indien het om een grote ontwikkeling gaat(zoals in Zuidas meestal het geval), kan het wenselijk zijn om in vroeg stadium de corporaties te betrekken. Dit voor specifieke zaken m.b.t. de programmering en locatie (doelgroep, woningtype, parkeeroplossing, etc.). In het selectiebeleid staat hierover "Aan deze betrokkenheid kunnen door de corporatie geen (ontwikkel)rechten ontleend worden".

Overigens kan de gemeente, in casu de directeur Grond en Ontwikkeling,[2] onderbouwd een keuze maken voor een corporatie die afwijkt van het advies van de [redacted]. Hierbij kan het ook gaan om een keuze voor een corporatie die geen lid is van de [redacted]. 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 [redacted]. Vanaf het moment dat een nieuwe vrije locatie wordt verstrekt aan de [redacted] tot en met het verdelingsadvies van het AB geldt een maximale termijn van 6 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. De voorrangspositie geldt voor de duur van de Samenwerkingsafspraken.

[2] In de stukken wordt alleen de directeur G&O genoemd. Er is tot op heden nog geen gebruik gemaakt van dit mandaat

Ad2 Instemmen met het voorstel om voor de ontwikkeling van de kavels 2CD en 2E in Kenniskwartier verder te werken met respectievelijk De Key en DUWO en voor kavel L in Kop Zuidas verder te werken met Rochdale

Op 30 mei 2017 zijn de vier voor Zuidas aangewezen corporaties door Zuidas uitgenodigd voor een gezamenlijk gesprek over de realisatie van sociale woningbouw in Zuidas. Deze afspraak kwam voort uit het rapport van [redacted], waarbij alle corporaties hadden aangeven graag een rol te spelen bij de nadere uitwerking van de bouwblokken. Deze vroegtijdige betrokkenheid van de corporaties werd van belang geacht om rekening te houden met de specifieke eisen die de ontwikkeling van sociale woningbouw stelt.
Tijdens de bijeenkomst werd een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de deelgebieden Kenniskwartier en Kop Zuidas. Om de verder werkprocessen te vereenvoudigen werd afgesproken dat de gemeente verder zou werken met DUWO en De Key voor Kenniskwartier en met Rochdale en Eigen Haard voor Kop Zuidas[3]. Inzet daarbij waren een 1-op-1 ontwikkeling (opties 1 of 2) of een tender, waarbij de corporatie vooraf vast staat (optie 3a). Dat de corporatie(s) met wie de consultatie heeft plaats gevonden ook daadwerkelijk de corporatie(s) is/zijn met wie de opgave wordt uitgevoerd is voor de hand liggend, maar wordt uiteindelijk binnen de [redacted] besloten (tenzij de gemeente zwaar wegende argumenten heeft dit anders te doen (zie de laatste alinea onder ad1) .

Zoals afgesproken zijn in de verdere uitwerking de corporaties betrokken. In Kenniskwartier heeft de specifieke informatie van de corporaties geleid tot een verdere onderverdeling, passend bij de ambities (t.a.v. doelgroep, omvang, planning) van zowel de desbetreffende corporatie als de gemeente. Middels een mail (dd. 3 juli 2017) van Zuidas aan de [redacted] is het werkproces in Kenniskwartier bekrachtigd. Opgemerkt dient te worden dat bovenstaand – cf het selectiebeleid- niet betekent dat deze corporaties hieraan rechten kunnen ontlenen. Ook 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. In de mail aan de [redacted] spreken we over een 'vrijblijvende consultatie'.
Belangrijke achtergrond van het vastgestelde beleid is dat er geen situatie (meer) ontstaat dat de corporaties kriskras door de stad ontwikkelrechten hebben.

Voor Kop Zuidas is gesproken met Rochdale. Eigen Haard heeft zijn afspraak afgezegd met reden dat er na overleg binnen de [redacted] is besloten dat Rochdale de 'eerst aangewezen partij' is voor de ontwikkeling van het sociale programma op kavel L. [redacted]
Er wordt voorgesteld om het proces met Rochdale verder voort te zetten. Deze casus is afgestemd met [redacted] en [redacted] die namens G&O het beleid en de afspraken met de corporaties begeleiden. Zij adviseren de gesprekken met Rochdale voor te zetten met als doel het opstellen van de definitieve uitvraag voor de ontwikkeling van het sociale programma op de kavel. Reden hiervoor is dat het aansluit bij de ingezette werkwijze, aansluit bij de wensen van de wethouder (voorrang voor corporaties), aansluit bij de ambities van Rochdale (Rochdale geeft aan in de startblokken te staan), Rochdale een partij is die invulling kan geven aan de (programmatische) ambities van Zuidas (ook woningen voor ouderen, gezinnen) en aansluit bij wat er binnen de federatie besproken is. Voorgesteld wordt om dit procesvoorstel met Rochdale aan de federatie te communiceren. Uiteraard met dezelfde voorbehouden als bij de Key en DUWO genoemd, waardoor het alsnog mogelijk is om afscheid van elkaar te nemen.

[3] Nota bene, de tender Crossover vond ongeveer gelijktijdig plaats. Tijdens dit overleg werd ook toegelicht waarom de gemeente hier had gekozen voor optie 3a.

Ad3 In te stemmen met het voorstel om voor de overige kavels waar in 2019 en 2020 sociale woningbouw is voorzien in een later stadium (maar wel in 2018) de beoogde strategie te bepalen.

Bij Ad 2 wordt ingegaan op de bij ad 1 genoemde opties 1,2 en 3b. Alternatief is een tender waarbij de corporatie nog niet vaststaat, optie 3a. Wanneer we de verschillende opties met elkaar vergelijken kunnen we de volgende aandachtspunten benoemen:

- In de zomer van 2018 heeft een evaluatie van het tenderbeleid plaatsgevonden. De evaluatie heeft als aandachtspunt dat er slechts vier projecten zijn geëvalueerd, waarbij er ten tijde van de evaluatie nog geen een daadwerkelijk was gestart. Daarvoor was het nieuwe beleid nog te recent in werking getreden.
  Uit deze evaluatie kwam naar voren dat de werkwijze goed werkt als het gaat om kavels met alleen of overwegend sociaal programma (opties 1 & 2). Aandachtspunt is dat de gemeente haar randvoorwaarden (oppervlakte/ doelgroep etc.) goed scherp heeft voordat er een uitvraag wordt gedaan. Voor de corporatie is het (logisch, maar wel aandachtspunt) belangrijk dat de gemeente hen niet overvraagt.
  In de evaluatie komen de bezwaren van het tenderen aan marktpartij waarbij afnemer sociaal programma (corporatie) al vaststaat benoemd. Dit is optie 3b. Deze werkwijze wordt in de tender gezien als 'gedwongen huwelijk', waarbij de partijen aan elkaar zijn overgeleverd. Optie 3a, de optie waarbij de marktpartij zelf een corporatie zoekt om mee samen te werken, heeft minder weg van een gedwongen huwelijk. Er kan gekozen worden uit een aantal corporaties, en wellicht nog belangrijker: er kunnen voor inschrijving op de tender al onderlinge afspraken worden gemaakt tussen marktpartij en corporatie.
- Daartegenover staat dat corporaties in de gespreksronde met [redacted] unaniem hebben aangegeven dat wat hen betreft tenderen zonder vooraf bepaalde corporatie niet de voorkeur heeft. Tenderen tussen corporatie onderling werkt aldus de corporaties kostenverhogend en maakt de smalle marges nog kleiner. Dit komt de kwaliteit niet ten goede. Opvallend is dat Key (met AM winnaar van de tender bij cross-over) in de evaluatie wel positief is t.a.v. de tender zonder vooraf bepaalde corporatie.
- Daarnaast gaven de corporaties aan niet van plan te zijn zich bij een tenderprocedure aan meerdere ontwikkelaars te gaan verbinden. Dit maakt –met de huidige verdeling van de corporaties- het maximale aantal inschrijvingen bij een tender vier. Dit in het geval van studenten/jongerenwoningen, bij andere typologieën twee of drie. Duwo en de Key realiseren immers doorgaans alleen studenten-, jongeren- en starterswoningen. Alternatief is afstand nemen van de verdeling van de locaties onder de corporaties. Momenteel lijkt er weinig politiek draagvlak hiervoor te zijn.

Naast de genoemde kavels in Kenniskwartier en Kop Zuidas zijn de aankomende jaren sociale woningbouwontwikkelingen voorzien in:

- Verdi (transformatie).
- Parnas, kavel tijdelijke Rechtbank. Precieze programma moer nog worden bepaald.
- Ravel fase 1.
- British School kavel.

Gezien de bovenstaande analyse zijn er hier verschillende wijze van uitgifte/ selectie denkbaar en het overwegen waard. Per gronduitgifte kan de strategie anders zijn. Voorgesteld wordt dit apart, maar wel op korte termijn, aan de directie voor te leggen (in ieder geval voor de uitgiften die de aankomende jaren zullen volgen) – samen met de woningbouwstrategie.

Stukken

Meegezonden stukken n.v.t.

Verdere procedurestappen met data

Verdere voorstellen worden samen met voorstel woningbouwstrategie nog in 2018 aan de directie aangeboden

Omgevingsmanagement / LEEF Zuidas / communicatie / publiciteit

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming Afgestemd met G&O ([redacted] & [redacted]) [redacted] (Kop Zuidas, [redacted] (Kenniskwartier), [redacted] & [redacted]

Productinformatie

Proceskosten n.v.t.

Grondexploitatie n.v.t.
Risico n.v.t.
Kwaliteit n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

[redacted], [redacted]@amsterdam.nl, 06[redacted]