Nummer BD2015-003878
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van

7 april 2015 – *incl. tekstuele wijzigingen*

Portefeuille **39**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Nadere invulling beleid bij productie van reguliere sociale woningen

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. 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.
2. In te stemmen met het als volgt nader invullen van dit beleid, wat betreft de selectie van partijen:
   a. Regulier sociaal programma wordt apart getenderd. Corporaties kunnen zich inschrijven en hebben voorrang, mede gezien de overige stadsbrede afspraken tussen gemeente en corporaties.
   b. Als gemengd programma niet kan worden gesplitst in aparte tenders, dan worden de keuze voor een selectieprocedure en/of het wijzigen van programma vooraf ter instemming voorgelegd aan Wethouder v.d. Burg en Wethouder Ivens (middels de gezamenlijke Projectenstaf).

Bestuurlijke achtergrond

Middels onderliggende collegevoordracht wordt aan het College gevraagd kennis te nemen van het huidige beleid met betrekking tot de bouw van sociaal nieuwbouwprogramma. Dit beleid houdt in dat regulier sociaal programma in principe door corporaties wordt gebouwd. Voorgesteld wordt om dit beleid nader in te vullen door regulier sociaal nieuwbouwprogramma apart te tenderen en, als splitsing in aparte tenders niet mogelijk is, de keuze voor een selectieprocedure vooraf ter instemming voor te leggen aan Wethouder Ivens (portefeuille Bouwen en Wonen) en Wethouder vd Burg (portefeuille Grondzaken), middels de gezamenlijke Projectenstaf.

Onderbouwing besluit

Ad 1 –corporaties bouwen regulier sociaal programma
Voor de nieuwbouw van regulier sociaal programma (op grotere locaties ca. 30% van het totale programma, conform de huidige afspraken in Bouwen aan de Stad 2) is het huidige beleid dat corporaties hiervoor primair opdrachtgever zijn.
Dit programma is in de regel marktcontrair, de huur ligt lager dan een marktconforme huur. Corporaties betalen voor deze woningen een vaste grondprijs (gebaseerd op een gemiddeld gbo van 90 m2), waarbij de hoogte van het bedrag afhankelijk is van het marktgebied. Voordelen voor gemeente hierbij zijn:

- Met de corporaties zijn afspraken over woonruimteverdeling gemaakt, die vastliggen in het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 en Bouwen aan de Stad 2. Alle gereguleerde woningen van de corporaties worden

aangeboden via één (regionaal) systeem, te weten WoningNet. Samen met de corporaties wordt in het kader van zoeklicht gewerkt aan handhaving van woonruimteverdeling in de sociale sector. Met marktpartijen zijn deze afspraken er niet.
- Met corporaties zijn aanbiedings- en verkoopafspraken gemaakt (vastgelegd in Bouwen aan de Stad 2) die borgen dat er, per marktgebied, voldoende woningaanbod is en blijft voor mensen met een laag inkomen. Deze afspraken zijn er niet met marktpartijen/particulieren. Marktpartijen en particulieren hebben andere doelstellingen dan corporaties, zijn niet gebonden aan het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) en hebben een hele andere bedrijfsvoering.

Gerelateerd aan dit afsprakenstelsel gelden voor corporaties aparte erfpachtafspraken: er zijn afspraken over sociale grondprijzen en bij verkoop van een sociale woning wordt aanvullende erfpacht in rekening gebracht.
In de onderhandelingen met de corporaties over de nieuwe prestatieafspraken zal worden bekeken wordt of de huidige vaste grondprijs die corporaties nu per woning betalen kan worden omgezet naar een grondprijs per m2
Verder onderscheiden corporaties zich van marktpartijen (uitzonderingen daargelaten) door eveneens te investeren in leefbaarheid en bewonersparticipatie.

NB. Voorgaande betekent niet dat marktpartijen geen goedkope woningen kunnen of mogen bouwen. Dit kan gewoon binnen het vigerende grondprijsbeleid op marktconforme wijze en dit gebeurt ook. In de praktijk zijn dit doorgaans kleinere (studenten)woningen. Deze woningen tellen in de nieuwbouw mee als sociale woning (1e verhuur is immers onder de liberalisatiegrens), maar vallen niet onder het te bouwen reguliere sociale programma.
In bijgevoegde notitie (“Productie van sociale woningen door niet-toegelaten instellingen” d.d. 29 april 2015) wordt nader ingegaan op de condities waaronder marktpartijen sociale woningen willen bouwen.

Ad 2 – selectieprocedure bij regulier sociaal nieuwbouwprogramma
Van belang is dat het reguliere sociale programma apart getenderd wordt, zodat voorkomen wordt dat voor een gemengd programma (markt- en sociale woningen tezamen) een marktpartij wordt geselecteerd die vervolgens nog op zoek moet naar een corporatie.
Voorgesteld om de volgende invulling aan te houden:

a. Regulier (marktcontrair) sociaal programma wordt apart getenderd. Corporaties kunnen zich inschrijven en hebben voorrang, mede gezien de overige stadsbrede afspraken tussen gemeente en corporaties.
b. Als gemengd programma niet kan worden gesplitst in aparte tenders, dan wordt de keuze voor een selectieprocedure en/of een programmatische wijziging vooraf ter instemming voorgelegd aan Wethouder Ivens en Wethouder vd Burg (middels de gezamenlijke Projectenstaf),

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.
De projecten waarbij het sociaal programma niet apart getenderd kan worden en er gekozen wordt voor een aangepaste selectieprocedure danwel een aangepast programma, worden van tevoren (voordat de selectie start) door de planeigenaar aan de Wethouder Bouwen en Wonen en de Wethouder Grondzaken ter instemming voorgelegd.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Bestuurscommissies hebben op het Bestuurlijk Overleg Bouwen Wonen Ruimtelijke ordening en Grondzaken d.d. 18.02.2015 kennis genomen van deze nadere invulling van beleid.

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Portefeuille 39
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 7 april 2015

B&W

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in besluitenlijst

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: Notitie "Productie van sociale woningen door niet-toegelaten instellingen" d.d. 29 april 2015

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

H [redacted] Grond en Ontwikkeling, 2544275, [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen