

## Memo: mogelijkheden ontwikkelen middeldure koopwoningen kavel 4B1

17/9/2020 – 5.1, 2, e – aan planteam Sluisbuurt

---

### Gevraagd aan planteam:

1. Kennis nemen van de analyse dat inzetten op middensegment koopwoningen betekent dat deze woningen klein worden (circa 40 tot 45 m<sup>2</sup> gbo);
2. Instemmen met de keuze voor middensegment koopwoningen in plaats van middensegment huurwoningen voor kavel 4B1.

---

### Inzetten op middeldure koopwoningen

In de motie van Motie 'Vink, Boomsma, N.T. Bakker en Dijk inzake de Investeringsnota Sluisbuurt (ruimte voor middeninkomens)' d.d. 27 september 2017 is o.a. opgenomen dat:

- het middensegment ongeveer gelijke delen huur- en koopwoningen zal betreffen en dat voor ten minste 75% van de middeldure huurwoningen uitgegaan wordt van woningen van minimaal 70 m<sup>2</sup> gbo (tbv gezinnen) met een gereduceerde grondprijs;
- de verhouding sociaal-middensegment-duur in de Sluisbuurt te stellen op 40-35-25, waarbij het middensegment bestaat uit 15% middeldure huur en 20% middeldure koop en het hoogste segment voor 12½% uit huur en 12½% uit koop;

Ofwel: in de Sluisbuurt moeten we een behoorlijk aantal middeldure koopwoningen laten ontwikkelen.

Kavel 4B1 is wat betreft wonen aangewezen als middensegment. Uit een eerste stedenbouwkundige visie blijkt dat het een stedelijk blok zal worden gericht op stedelijk wonen, niet per se op gezinnen. Middeldure huur is daarmee minder logisch omdat:

1. het contingent kleine middeldure huurwoningen inmiddels al is opgenomen in lopende ontwikkelingen;
2. grotere middeldure huurwoningen geschikt moeten zijn voor gezinnen, terwijl uit de stedenbouwkundige visie blijkt dat het kavel juist meer gericht zal zijn op stedelijke mensen, niet per se op gezinnen.

Resumerend: het lijkt logisch om op kavel 4B1 in te zetten op middeldure koopwoningen.

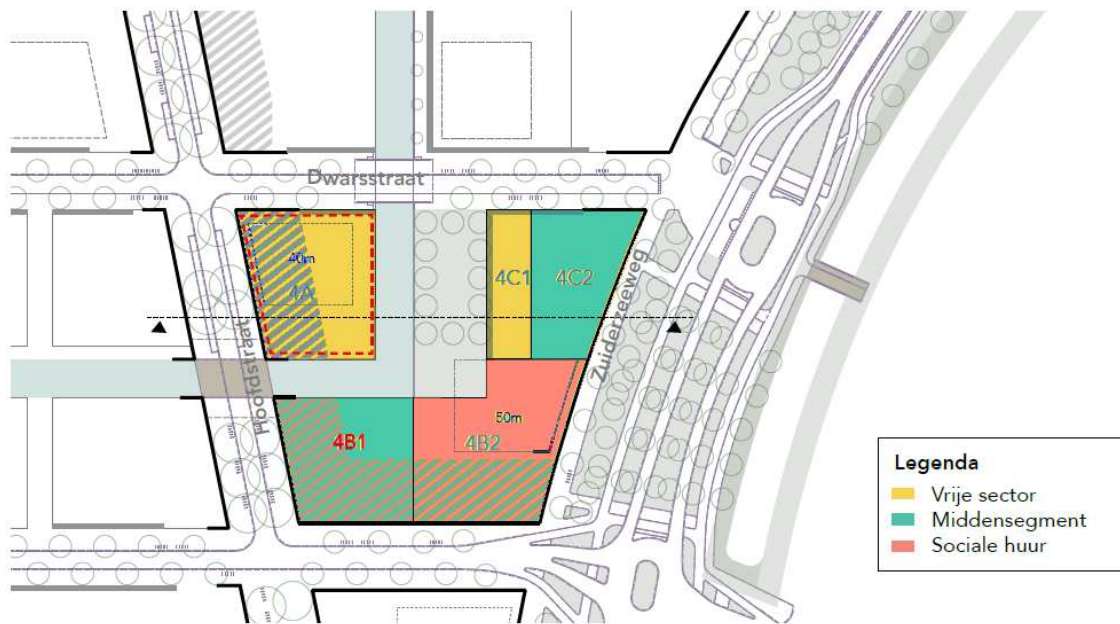
### Wat houdt middeldure koop in?

Het segment 'middeldure koop' is relatief nieuw in Amsterdam en er is nog maar beperkt ervaring mee. Het beleid voor middeldure koop is nog in ontwikkeling. Toch is het al mogelijk voor dit segment een tender voor te bereiden. In afstemming met Regie & Advies van G&O en andere projecten die zich voorbereiden op het toepassen van middeldure koop is de volgende informatie verzameld:

1. Maximale verkoopprijs.
  - o Maximale verkoopprijs van de woningen ligt tussen de € 183.000 en € 306.000 (prijspeil 2020). Dit bedrag is inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de erfpachtgrondwaarde. Dat betekent niet dat de erfpachtgrondwaarde in één keer hoeft te worden afgekocht. Er kan ook worden gekozen voor canonbetaling. Als de erfpachtgrondwaarde niet wordt afgekocht, dan telt de afkoopsom fictief mee bij de beoordeling of de verkoopprijs binnen het gestelde maximum blijft.
  - o De maximale verkoopprijs wordt jaarlijks in januari vastgesteld door de gemeente, op basis van de inkomensontwikkeling van Amsterdamse huishoudens.

- o De maximale verkoopprijs die wordt opgenomen in de selectiebrochure wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) tot uitgifte.
  - o De maximale verkoopprijs mag vanaf ingangsdatum erfpachtrecht worden geïndexeerd met maximaal het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens (CPI 2015=100).
  - o Er is inmiddels een uitgiftetekst beschikbaar voor middeldure koopwoningen.
2. Geen anti-speculatiebeding.
- Er is nu (nog) geen anti-speculatiebeding. Hier zijn namelijk slechte ervaringen mee, onder meer omdat het makkelijk kan worden omzeild en/of lastig controleerbaar is. Geen anti-speculatiebeding betekent dat de eerste koper de winst op kan strijken indien een woning markt contrair wordt ontwikkeld. Dat is niet de bedoeling. Als een woning markt conform wordt ontwikkeld, dan is de winst of verlies bij eerste verkoop ook markt conform en is er geen probleem. Het is dus belangrijk bij middeldure koop geen eisen te stellen aan de woninggrootte. Geen eisen stellen aan de woninggrootte betekent voor kavel 4B1 vermoedelijk dat de woningen maximaal 40 tot 45 m<sup>2</sup> gbo groot worden. Dat is geen probleem, want volgens Regie & Advies is er ook aan kleine woningen behoefte. Om de markt conforme woninggrootte beter in te kunnen schatten wordt in het vervolgproces van het voorbereiden van de tender 4B1 een grondprijadvies aangevraagd.
3. Blokhokkenbeleid.
- Het blokhokkenbeleid (dat o.a. regelt dat een woning minimaal 40 m<sup>2</sup> gbo groot is) geldt niet voor middeldure koop. Er wordt stad breed wel één keer per jaar gerapporteerd over de woninggroottes, als blijkt dat de koopwoningen steeds kleiner worden, dan zal dit bestuurlijk worden aangekaart. Dat betekent voor kavel 4B1 dat de middeldure koopwoningen ook kleiner kunnen worden dan 40 m<sup>2</sup> gbo, indien dat nodig is om de woningen markt conform te houden. Als aangegeven onder 2. wordt middels een aanvraag grondprijadvies onderzocht welke woninggroottes op kavel 4B1 nog markt conform zijn. Overigens is volgens Regie & Advies op centrale locaties ook vraag naar zeer kleine koopwoningen. Denk aan het GAK-gebouw en Villa Mokum.
4. Zelfbewoningsplicht.
- De zelfbewoningsplicht is van toepassing op alle nieuwe koopwoningen (dus ook middeldure koop). Dit is feitelijk een verhuurverbod wat wordt opgenomen in de erfpachtbepalingen. Een tekst is hiervoor in de maak. Voor het verhuurverbod gelden enkele uitzonderingen, zie hier de beleidsregels: <https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Amsterdam/CVDR642135.html>. En meer info is te vinden bij de zelfbewoningsplicht op deze pagina: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ontwikkeling/bouwen/>
5. Parkeren.
- In het beleid voor middeldure koop is op dit moment niets aanvullends geregeld voor parkeren. Dat betekent dat de maximale verkoopprijs van de woningen, zoals genoemd onder 1, exclusief parkeren is.

Figuur 1: Programmatische verdeling Cluster 4



Figuur 2: Conceptuïtwerking

