



# Bouwbrief

## Regels en afspraken Amsterdamse woningbouw

### Productieafspraken 2003-2006 tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente

*Regelmatig krijgt het Ontwikkelingsbedrijf vragen over afspraken die in het verleden gemaakt zijn tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam over de woningproductie. Deze afspraken zijn gemaakt voordat de Bouwbrief bestond; de redactie heeft besloten om hier alsnog een Bouwbrief over te publiceren.*

**De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn in 2003 voorwaarden overeengekomen waaronder de Amsterdamse woningcorporaties de bouw van woningen substantieel kunnen opvoeren (Raadsbesluit nr. 223 d.d. 28 mei 2003). Deze productieafspraken hebben betrekking op plannen die in de periode 2003 tot en met 2006 in aanbouw worden genomen, uitgezonderd die plannen waarover al bestuurlijke afspraken zijn gemaakt.**

**Als onderhandelingen over de voorwaarden in een specifiek project nog niet zijn afgerond maar wel in een ver gevorderd stadium zijn, kan worden gekozen voor de nieuwe algemene voorwaarden, maar de oude in onderhandeling zijnde voorwaarden vervallen dan.**

**De afspraken gelden niet voor IJburg.**

#### De afspraken

De afspraken tussen de Federatie en de gemeente maken onderdeel uit van het Actieplan Woningproductie. De afspraken hebben betrekking op gebouwd parkeren, de verdeling van de middelen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, aanvangshuren, verkoop op termijn, grondprijzen en verkoop onder voorwaarden.

#### A. Parkeren

1. Het voorzien in gebouwde parkeervoorzieningen is geen primaire verantwoordelijkheid van corporaties en moet dientengevolge voor corporaties kostendekkend zijn.
2. Aan dit uitgangspunt wordt de volgende uitwerking gegeven:
  - op projectniveau bepaalt de gemeente na overleg met de corporaties of gebouwd parkeren vanuit stedenbouwkundige overwegingen noodzakelijk is;
  - als de gemeente gebouwd parkeren noodzakelijk vindt, dan reduceert de gemeente het tekort op de exploitatie tot € 0, op basis van een huurprijs voor een gebouwde parkeervoorziening die een relatie heeft met de kosten voor parkeren op het maaiveld;
  - het reduceren van het tekort tot € 0 gebeurt met een eenmalige bijdrage, die op projectniveau wordt overeengekomen tussen de corporatie en de gemeente;
  - na het verstrekken van de eenmalige bijdrage exploiteert de corporatie de parkeervoorziening zonder afrekening achteraf of monitoring door de gemeente.

**Nummer 2005-16**  
augustus 2005

#### Informatie

Harriët Wildenberg  
Ontwikkelingsbedrijf  
sector Programma  
telefoon 020 552 5617  
[h.wildenberg@oga.amsterdam.nl](mailto:h.wildenberg@oga.amsterdam.nl)

#### Colofon

Deze nieuwsbrief is een gezamenlijke uitgave van:  
**Bureau Woningbouwregie**  
**Dienst Ruimtelijke Ordening**  
**Dienst Wonen**  
**Dienst Milieu en Bouwtoezicht**  
**Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam**

#### Redactieadres

Simone van Harten  
Ontwikkelingsbedrijf,  
Communicatie  
telefoon 020 552 6326  
[s.vanharten@oga.amsterdam.nl](mailto:s.vanharten@oga.amsterdam.nl)

Voor abonnementen: stuur een e-mail met uw adresgegevens naar [s.vanharten@oga.amsterdam.nl](mailto:s.vanharten@oga.amsterdam.nl)

#### Disclaimer

De informatie in de Bouwbrief is van algemene aard. Overnemen van deze teksten is toegestaan, mits ongewijzigd en voorzien van de volgende bronverwijzing: 'Bouwbrief – Regels en afspraken Amsterdamse woningbouw, gemeente Amsterdam 2005'. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Bij strijdigheid tussen deze informatie en de wettelijk of krachtens de wet geldende regeling, geldt slechts de letterlijke tekst en formulering zoals deze is in de wet of in de regeling krachtens de wet. De gemeente Amsterdam, is niet aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie in de Bouwbrief.



## *B. Verdeling middelen Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*

3. De gemeente en de corporaties streven naar een gelijke verdeling van de lasten van stedelijke vernieuwing in ontwikkelingsgebieden. Om deze reden is in het aanvullend convenant erfpacht gekozen voor een fifty-fifty verdeling van de gelden uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Als in 2006, op basis van objectief aanwijsbare factoren, blijkt dat in de Westelijke Tuinsteden de ene partij een beter resultaat haalt, waar de ander een slechter resultaat boekt, dan wordt de verdeling herzien met het oog op toekomstige plannen. Bij het vergelijken van de resultaten geldt de in Richting Parkstad 2015 opgenomen doorrekening van plannen als ijkpunt (Fakton).

## *C. Aanvangshuren*

4. De maximale aanvangshuur waarvoor een sociale grondprijs geldt, wordt verhoogd tot de maximale grens van wat subsidiabel is volgens de Huursubsidiewet (inclusief subsidiabele servicekosten, in het tijdvak 1 juli 2002 -1 juli 2003 € 565). Het gaat om de grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering.
5. Voorwaarde is dat corporaties er zorg voor dragen dat 50 procent van deze huurwoningen bereikbaar zijn en worden gelabeld voor de primaire doelgroep (tot de aftoppingsgrenzen in de huursubsidiewet, in het tijdvak 2002-2003 € 440 voor één- en tweepersoons huishoudens, en € 471 voor drie- en meerpersoons huishoudens).
6. Als de uitvoering van punt 4 en 5 op projectniveau tot problemen leidt bij de herhuisvesting in de gebieden Westelijke Tuinsteden, Bijlmermeer, Nieuwendam-Noord en de Banne, wordt een groter aandeel woningen onder de aftoppingsgrens aangeboden. De gemeente draagt de financiële consequenties en compenseert de corporaties volledig voor de inkomstenderving.

## *D. Verkoop op termijn*

7. Corporaties wordt toegestaan éénderde van de totale sociale woningbouwproductie (met inbegrip van IJburg) na 10 jaar bij mutatie of na vijftien jaar te verkopen, zonder dat dit leidt tot een aanvullende grondprijs.
8. De woningen mogen niet worden verkocht op IJburg.
9. De vuistregel van éénderde wordt toegepast op corporatieniveau.
10. Deze afspraak staat los van andere afspraken over verkoop, zoals het Tweede Convenant Verkoop.
11. Teneinde de verkoop van éénderde mogelijk te maken worden de nieuw gebouwde sociale huurwoningen wat betreft erfpacht gesplitst opgeleverd.
12. Op projectniveau kan worden afgesproken onder welke voorwaarden additionele sociale huurwoningen (additioneel: het meerdere boven de 30% sociale nieuwbouw zoals opgenomen in het Collegeakkoord) kunnen worden verkocht.



## *E. Grondprijzen*

13. De gemeente is bereid om op projectniveau lumpsum afspraken te maken. Dat houdt in dat een grondprijs wordt bepaald, die resulteert op basis van het geldende residuele grondprijsbeleid met de aan dat beleid gekoppelde bouwkostenniveaus en een overeen te komen programma. Dit geldt op locatieniveau waarbij optimalisering van plannen mogelijkheden biedt en onder de voorwaarde dat de grond waarop de afspraak betrekking heeft, in één keer wordt afgenomen.

## *F. Verkoop onder voorwaarden*

14. Gemeente en corporaties treden nader met elkaar in overleg over de vraag of een aangepast grondkostenbeleid mogelijk is en wenselijk wordt geacht voor nieuwbouw die via 'verkoop onder voorwaarden' wordt aangeboden.

## **Reikwijdte van de productieafspraken**

De looptijd van de afspraken is beperkt tot de periode 2003-2006. Dat wil zeggen, dat start bouw voor 2007 plaats moet vinden. In samenwerking tussen de stadsdelen, het Ontwikkelingsbedrijf en de corporaties zijn in 2003 de projecten geïnventariseerd met geplande start bouw in de periode 2003-2006. Plannen waarvoor al bestuurlijke afspraken waren gemaakt, zijn uitgezonderd. Dit heeft geresulteerd in een projectenoverzicht van 22 oktober 2003, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen projecten die wel (lijst 1) en niet (lijst 2) onder de productieafspraken vallen.

Op de internetsite van het Ontwikkelingsbedrijf ([www.oga.amsterdam.nl](http://www.oga.amsterdam.nl)) kunt u beide lijsten vinden door te klikken op 'documenten' en vervolgens op *Projecten die vallen onder de productieafspraken 2003-2006*.

Voor projecten op eigen grond is het uitgangspunt dat alleen de onderdelen uit de afspraak met betrekking tot de hogere aanvangshuren en verkoop op termijn toegepast worden.

Lijst 1 *Projecten die onder de productieafspraken vallen* verleent geen 'status' aan de betreffende projecten. Feit blijft bijvoorbeeld, dat start bouw van deze projecten voor 2007 plaats moet vinden. Hiernaast zijn er wellicht nieuwe projecten die aan de voorwaarden voldoen en kan er sprake zijn van nieuwe bestuurlijke besluiten waardoor projecten alsnog op lijst 1 terecht zijn gekomen. Zo is er bijvoorbeeld in maart 2004 tussen de betrokken partijen overeengekomen, dat voor het project Westerdokseiland het instrument 'aanvangshuren' kan worden toegepast.



## **Relatie productieafspraken met andere besluiten**

### *Uitvoeringsbesluit Erfpacht 2004*

In Artikel II B van het *Uitvoeringsbesluit 2004* (Raadsbesluit nr. 82 d.d. 21 december 2004) zijn de productieafspraken nader uitgewerkt in uitvoeringsafspraken. Met dit artikel wordt onder andere de 1/3 verkoop op termijn gewaarborgd.

In lid g van Art. II B is opgenomen dat de erfpachter (lees: de betreffende corporatie) in haar jaarverslag vastlegt hoeveel woningen waarvoor de productieafspraken gelden dat jaar daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

In 2007 zal de erfpachter een totaaloverzicht van de hiervoor genoemde aantallen aan de gemeente zenden opdat per corporatie bepaald kan worden hoeveel woningen er verkocht kunnen worden zonder bijbetaling.

In Bouwbrief nr. 2005-03 *Het herziene Uitvoeringsbesluit Erfpacht 2004* vindt u nadere informatie over dit onderwerp.

### *Lagere aanvangshuren*

De financiële compensatie voor corporaties indien in de ontwikkelingsgebieden een lagere aanvangshuur wordt toegepast bedraagt € 12.000 per woning. Deze compensatie kan pas achteraf en per complex aangevraagd worden.

In Bouwbrief nr. 2005-04 *Financiële compensatie corporaties bij lagere aanvangshuren in ontwikkelingsgebieden* vindt u meer informatie hierover.

### *Toetsingskader Noodzaak Gebouwd Parkeren*

De gemeente heeft middels het *Toetsingskader Noodzaak Gebouwd Parkeren* (Collegebesluit d.d. 6 juli 2004) invulling gegeven aan het begrip 'Stedenbouwkundige Noodzaak'. Alleen indien voldaan wordt aan de criteria uit dit toetsingskader, betaalt de gemeente een eenmalige bijdrage vanuit de grondexploitatie voor onrendabele parkeervoorzieningen.

Bouwbrief nr. 2005-05 *Toetsingskader noodzaak gebouwd parkeren* geeft gedetailleerde informatie over dit toetsingskader.

*Voor nadere informatie over de Productieafspraken tussen Federatie en gemeente kunt u contact opnemen met Harriët Wildenberg van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (telefoon 020 552 5617, e-mail [h.wildenberg@oga.amsterdam.nl](mailto:h.wildenberg@oga.amsterdam.nl)).*