
SPELREGELS

met betrekking tot de toewijzing van nieuwe vrije sector koopwoningen in Amsterdam

**afgesloten tussen Vereniging Eigen Huis en de
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties**



amsterdamse federatie van woningcorporaties

1 Aanleiding

In Nederland bestaat in beginsel contractvrijheid en vrijheid van vestiging als het gaat om het betrekken van een huur- of koopwoning. Met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte kunnen gemeenten in geval van schaarste echter op basis van de Huisvestingswet regels stellen. Zo kan een gemeente bepalen dat voor de toewijzing van huurwoningen en koopwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens en koopprijsgrens een huisvestingsvergunning vereist is. Voor koopwoningen ligt die grens anno 2005 op maximaal € 133.275. Vrijwel alle huurwoningen in Amsterdam vallen vanwege de schaarste op die markt onder de huurprijsgrens en zijn vergunningplichtig.

Boven die grens is er sprake van marktwerking en kunnen gemeenten geen nadere regels stellen omtrent de toewijzing van deze woningen. Dat geldt zowel voor huurwoningen als koopwoningen. In dit segment van de woningmarkt investeren ontwikkelaars voor eigen rekening en risico en zijn zij vrij in de toewijzing van de woningen. Het gaat dan om vrije sectorwoningen waarop geen subsidies zijn verleend en waarvan de ontwikkelaar zelf de prijs kan vaststellen.

Vereniging Eigen Huis en de gezamenlijke Amsterdamse corporaties verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties constateren echter dat bij tijd en wijle maatschappelijke commotie ontstaat over de toewijzing van nieuwe vrije sector koopwoningen door makelaars en ontwikkelaars boven de genoemde prijsgrens, als daarbij voorrang wordt gegeven aan eigen personeel of aan derden. Dat heeft ermee te maken dat woonruimte in Amsterdam ook in de vrije sector als schaars goed wordt ervaren.

Hoewel uit inventarisatie van de Amsterdamse Federatie blijkt dat een dergelijke voorrang bij de Amsterdamse corporaties in de praktijk slechts incidenteel wordt gegeven en geen regels worden overtreden, stellen Vereniging Eigen Huis en de Amsterdamse Federatie vast dat er maatschappelijk behoefte bestaat aan een aantal duidelijke spelregels op basis waarvan vrije sector koopwoningen worden aangeboden.

Vereniging Eigen Huis en de Federatie hebben bijgaand als organisaties van producenten en consumenten een aantal spelregels opgesteld. Deze hebben betrekking op de transparantie van het aanbod, de procedure van de toewijzing en de zwaarwegende redenen op basis waarvan een gelimiteerd deel van de vrije sector koopwoningen eerst aan eigen personeel of aan derden kan worden aangeboden. Dit document bevat de spelregels die beide partijen hebben afgesproken.

2 Partijen

- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: lokale belangenbehartiger van de aangesloten Amsterdamse woningcorporaties. Hierna te noemen: Federatie;
- Corporaties/ontwikkelaars: corporaties voor zover lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- Vereniging Eigen Huis: landelijke onafhankelijke consumentenorganisatie voor de (aspirant) eigenwoning bezitter, hierna te noemen Eigen Huis;
- Partijen: bedoeld zijn Eigen Huis en de Federatie;

3 Reikwijdte

- De spelregels hebben betrekking op nieuwe vrije sector koopwoningen. Dat zijn nieuwbouw koopwoningen die voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar worden gebouwd, waarop geen subsidies van toepassing zijn, waarvoor geen toewijzingsregels gelden en waarvan de ontwikkelaar zelf de prijs kan vaststellen;
- Koopwoningen die vallen onder de Amsterdamse Middensegment Hypotheek regeling vallen buiten deze afspraken, aangezien gemeentelijke bepalingen ter zake gelden;
- Koopwoningen die op grond van de Huisvestingswet vergunningplichtig zijn, vallen buiten deze spelregels. Daarvoor gelden de regels in de Huisvestingsverordening.

4 Uitgangspunten

- Als principe spreken beide partijen uit dat potentiële kopers op de markt kunnen reageren op alle nieuwe vrije sector koopwoningen zoals bovenstaand gedefinieerd, en dat deze woningen op transparante wijze worden aangeboden;
- Onder transparant wordt verstaan dat bij verkoop van nieuwe vrije sector woningen aan potentiële kopers duidelijk wordt gemaakt hoeveel en welke woningen (met bouwnummers) per project worden aangeboden, langs welke kanalen de woningen worden aangeboden en volgens welke procedure potentiële kopers kunnen inschrijven op een woning;
- Bij het aanbod maakt de corporatie of de makelaar duidelijk welk volgordecriterium wordt gehanteerd. Dat kan zijn op volgorde van binnenkomst van de inschrijving, volgens loting of anderszins. De spelregels zoals bij loting worden op voorhand bekendgemaakt;

-
- Partijen zijn van mening dat er zwaarwegende redenen kunnen zijn om woningen eerst aan te bieden aan eigen personeel van de corporatie of aan derden. Deze redenen worden hieronder nader uiteengezet;
 - Teneinde de keuzemogelijkheden van woningzoekenden voldoende te waarborgen spreken partijen af dat maximaal vijf procent van de nieuwe vrije sector koopwoningen per project aan eigen personeel of derden kan worden toegewezen. Bij bouwprojecten van twintig koopwoningen of minder geldt dat ten hoogste één woning aan eigen personeel of derden kan worden toegewezen;
 - Toewijzing van vrije sector koopwoningen aan erkende stadsvernieuwingskandidaten¹ die urgent vervangende woonruimte nodig hebben en die zich vanwege hun inkomen een vrije sector koopwoning kunnen veroorloven, vallen buiten bovengenoemd maximum aandeel/aantal. Eigen Huis en de Federatie zijn van mening dat deze categorie toewijzing geen maximum behoeft, want deze draagt bij aan de doelstellingen van de stedelijke vernieuwing, namelijk het bieden van een wooncarrière in de buurt;
 - Het moet voor potentiële kopers bij het publiceren van het aanbod op voorhand duidelijk zijn of en zo ja, welke woningen om zwaarwegende redenen buiten het beschikbare aanbod zijn gehouden. Dit geldt ook voor de toewijzing aan stadsvernieuwingskandidaten;
 - Bij toewijzing aan eigen personeel of derden geldt slechts een informatievoorsprong. Er is geen sprake van prijskorting of andere voordelen. Woningen worden voor een marktconforme prijs, dat wil zeggen tegen dezelfde prijs en condities als aan de andere kopers, aangeboden.

5 Toewijzing aan derden

- Er kunnen zwaarwegende redenen zijn voor een corporatie om in een project een beperkt aantal woningen eerst aan derden aan te bieden. Deze hebben de eerste keus. Als zij daarvan geen gebruik maken vóór de externe publicatie, vervalt die eerste keus;
- Zwaarwegende redenen kunnen zijn kandidaten met een bijzondere indicatie, medisch of sociaal. Voorbeelden zijn mensen die minder valide zijn, mensen die woningzoekend zijn na echtscheiding of mishandeling en gezinshereniging. Er zijn dus duidelijk omschreven persoonlijke omstandigheden in het geding. Erkende stadsvernieuwingskandidaten vallen daar buiten.

¹ Met een formele status die is overeengekomen met de gemeente Amsterdam.

6 Toewijzing aan eigen personeel

- Onder 'eigen personeel' wordt verstaan personeel van de toegelaten instelling en eventueel personeel van de deelnemingen en verbindingen die zijn toegestaan op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector en die een vast dienstverband hebben;
- Eigen personeel van een corporatie heeft in principe geen recht om eerder dan andere potentiële kopers te kunnen inschrijven op nieuwe vrije sector koopwoningen in een project. Er kunnen echter zwaarwegende redenen zijn voor een corporatie om in een project een beperkt aantal woningen eerst aan eigen personeel aan te bieden;
- Zwaarwegende redenen kunnen gerelateerd zijn aan het bedrijfsbelang van de corporatie of aan een evidente situatie van medische en/of sociale aard van een medewerker van de corporatie;
- Het bedrijfsbelang kan vergen dat personeel of categorieën van personeel vanuit de aard of zwaarte van hun functie in Amsterdam woonachtig moeten zijn, bijvoorbeeld met het oog op het verrichten van werkzaamheden voor huurders of het onderhouden van contacten met klanten;
- Het bedrijfsbelang kan ook vergen dat teneinde geschikt personeel te behouden dan wel aan te trekken, het voorzien in woonruimte deel uitmaakt van het pakket aan arbeidsvoorwaarden die tussen de corporatie en de medewerker wordt afgesproken.

7 Slot

- Als een corporatie toepassing geeft aan de mogelijkheid om vrije sector koopwoningen toe te wijzen aan eigen personeel of derden, stelt zij daartoe een reglement op. Daarin omschrijft de corporatie de interne procedure en geeft zij aan hoe de besluitvorming en verantwoording verloopt;
- In het reglement is een motiverings- en registratieplicht opgenomen. De corporatie registreert per kalenderjaar hoeveel vrije sector koopwoningen om welke redenen eerst aan derden en eigen personeel zijn aangeboden, opdat de vereiste transparantie is geborgd en zonodig (geanonimiseerd per geval) verantwoording over kan worden afgelegd;
- Eigen Huis en de Federatie ontvangen beide een exemplaar van de corporatie van het vastgestelde reglement;
- Het reglement dat corporaties opstellen als zij gebruik maken van de toewijzingsruimte van vijf procent (exclusief stadsvernieuwingskandidaten) is opvraagbaar voor derden;

-
- De corporatie neemt in haar Jaarverslag de zinsnede op dat toewijzing heeft plaatsgevonden overeenkomstig de “Spelregels met betrekking tot de toewijzing van nieuwe vrije sector koopwoningen in Amsterdam”;
 - De overeengekomen spelregels gelden vanaf het moment van ondertekening van deze spelregels. Corporaties verbinden zich binnen zes maanden een reglement te hebben dat spoort met deze afspraken;
 - In 2008 of eerder indien daar aanleiding voor bestaat, evalueren Eigen Huis en de Federatie de gemaakte afspraken;
 - De spelregels gelden tot 1 januari 2009 en kunnen in onderling overleg worden verlengd; Aanpassing van de spelregels is mogelijk indien de evaluatie daartoe naar het oordeel van (één der) partijen aanleiding geeft.

Ondergetekende(n) verklaren hierbij kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met de inhoud van de Spelregels.

WAS GETEKEND,

Namens **Vereniging Eigen Huis,**

Namens **Algemene Woningbouw Vereniging,**

Mevr. M. Pernot
Algemeen directeur

Ir. P.D. De Jong
Directeur

Namens **de Alliantie Amsterdam**

Namens **Stichting Eigen Haard,**

G. H. Weenink
Directeur

N. Nieman
Directeur

Namens **Far West**,

J.J. Thielen
Directeur

Namens **Woningbouwvereniging
Het Oosten**

Ir. F. P. Bijdendijk
Directeur

Namens **Woonstichting De Key**,

Drs. J. van Gelder
Directeur

Namens **Woningstichting Rochdale**,

Ir. P.H. Vreke
Directeur

Namens **Stichting Duwo**,

Mr. J.J. Benschop
Directeur

Namens de **Woonmaatschappij
Amsterdam**

L.A. Bosveld
Directeur

Namens **Woonzorg Nederland**,

G. Verduijn
Directeur

Namens **Ymere**,

Ir. P.D. De Jong
Directeur

Aldus overeengekomen en ondertekend te Amsterdam op 13 december 2006.