

Voorwaarden voor woningbouwproductie

De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties als vertegenwoordiger van de Amsterdamse woningcorporaties zijn voorwaarden overeengekomen waaronder de Amsterdamse woningcorporaties de bouw van woningen substantieel kunnen opvoeren. De voorwaarden gelden generiek voor de periode 2003 tot en met 2006.

Preambule:

Gelet op de gezamenlijke doelstellingen die zijn geformuleerd in de Beleidsovereenkomst 2001/2002 die thans wordt geactualiseerd;

Gelet op het collegeakkoord waarin het college aangeeft in de periode 2002 – 2006 te streven naar 16.000 nieuwbouwwoningen;

Gelet op de brief van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties van 15 augustus 2002 aan de heer Stadig;

Gelet op de nota Woningproductie; naar een kortere doorlooptijd;

Gelet op de reactie op de nota Woningproductie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: Aanbod voor de bouwproductie, van 31 oktober 2002;

Gelet op de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2003

Algemeen:

De afspraken 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 verkeren, kan worden gekozen voor de nieuwe algemene voorwaarden, maar de oude in onderhandeling zijnde voorwaarden vervallen dan.

De afspraken gelden niet voor IJburg.

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.

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 1 en 2 persoons huishoudens, en € 471 voor 3 en meerpersoons);
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 College-akkoord).

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 grondprijnsbeleid 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.