
Aanvullend Convenant Erfpacht

*nadere afspraken met betrekking tot de interpretatie en toepassing van het erfpachtakkoord,
mede in relatie tot de bestemming van middelen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*

6 juli 2001

Aanvullend Convenant Erfpacht

*nadere afspraken met betrekking tot de interpretatie en toepassing van het erfpachtakkoord, mede in
relatie tot de bestemming van middelen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*

Ondergetekenden:

Partij 1: De gemeente Amsterdam, hierna te noemen de Gemeente, handelend op grond van haar bevoegdheid op grond van, te deze vertegenwoordigd door de heer drs. D.B. Stadig, Wethouder Grondzaken en Volkshuisvesting te Amsterdam, geboren op te, daartoe op grond van het bepaalde in art. 12 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door de heer mr. M.J. Cohen in zijn hoedanigheid van burgemeester van die gemeente zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 6 juni 2001.

Partij 2: De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarvan het Algemeen Bestuur op grond van artikel 11 van haar statuten bevoegd is besluiten te nemen namens de woningcorporaties; Algemene Woningbouw Vereniging, Woningbouwvereniging de Dageraad, Woningbouwvereniging Eigen Haard, Woonstichting De Key, Woningcorporatie Nieuw Amsterdam, Woningstichting Olympus Groep, Amsterdamse Woningbouwvereniging Ons Huis, Woningbouwvereniging Het Oosten, Woningstichting Patrimonium, PWV Wonen, Bouwvereniging Rochdale, Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam, Woonzorg Nederland en Woningstichting Zomers Buiten, hierna te noemen de Federatie, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs D. Schuiling, voorzitter van de Federatie, geboren op 8 januari 1947 te Nieuwer-Amstel en de heer drs G.P. Anderiesen, directeur van de Federatie, geboren op 22 april 1954 te Amsterdam, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 20 van de statuten gemachtigd door het algemeen bestuur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zulks ter uitvoering van het besluit van haar Algemeen Bestuur van 20 september 2000.

Overwegende dat op 27 juli 2000 een ambtelijke overeenkomst 'aanvullend convenant erfpacht', versie 24 juli 2000, is gesloten, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, tussen onderhandelingsdelegaties waarvan de vertegenwoordigers zijn de heer drs. E. Arnoldussen, toenmalig waarnemend directeur bestuursdienst Amsterdam, en de heer drs. G.P. Anderiesen, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,;

Overwegende dat deze ambtelijke overeenkomst partijen genoegzaam bekend is;

Overwegende dat de Federatie in haar vergadering van 20 september 2000 heeft ingestemd met het Aanvullend Convenant Erfpacht. Deze instemming betreft de op 27 juli 2000 door de onderhandelars ondertekende versie. Hier is later, in onderling overleg, nog een kleine wijziging aangebracht, namelijk dat afspraak 10 wordt beperkt tot de eerste zin dat de tuinstadregeling wordt beëindigd. Nadere bepalingen zijn komen te vervallen;

Overwegende dat de Gemeenteraad van Amsterdam (ondergetekende onder 1) bij zijn besluit van 6 juni 2001, nr. 334, onder andere besloten heeft:

- in te stemmen met de afspraken 1,2,3,4,5,6,7,8 en 11 uit het ambtelijk akkoord te wijzigen;
- niet in te stemmen met afspraak 10;
- in te stemmen met het voornemen van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot afspraak 10 een separaat voorstel te doen;
- In te stemmen met een gewijzigd art. 9;

Overwegende dat de volgende punten als preambule bij het ambtelijk akkoord zijn opgenomen;

I. De stadsdelen hebben de politieke en bestuurlijke verantwoordelijkheid om ruimtelijke en/of stedenbouwkundige plannen te initiëren en tot ontwikkeling te brengen. Zij doen dit in nauw overleg c.q. samspraak met overige belanghebbenden binnen de plangebieden, waaronder specifiek te verstaan de woningcorporaties [hierna: corporatie(s)]. In het bestuurlijk overleg met de centrale stad vindt de afstemming plaats van plannen voor deelgebieden met plannen op hogere ruimtelijke schaalniveaus. De bestuurlijke besluitvorming vindt in laatste instantie plaats in de gemeenteraad

van Amsterdam.

- II. De aanwijzing van plangebieden in de ontwikkelingsgebieden, zoals benoemd in de Nota Stedelijke Vernieuwing van de gemeente Amsterdam, vindt plaats in samenspraak tussen de betrokken stadsdelen, het gemeentebestuur van Amsterdam en de betrokken corporaties. In de Westelijke Tuinsteden is ingesteld het Bestuurlijk Overleg Parkstad, waaraan deelnemen de betrokken wethouders van de centrale stad en de portefeuillehouders Wonen van de betrokken stadsdelen. In het overleg tussen het Bestuurlijk Overleg Parkstad en de vertegenwoordigers van de consortia en de Federatie worden de plangebieden aangewezen.
- III. Gemeente, stadsdelen en corporaties onderschrijven de drie centrale beleidsdoelen van de stedelijke vernieuwing:
- het verhogen van kwaliteit en differentiatie van woon- en werkmilieus;
 - het bevorderen van de leefbaarheid;
 - het optimaliseren van het grondgebruik.
- Corporaties en stadsdeel dragen een gedeelde verantwoordelijkheid in het realiseren van een verhoging van de woonkwaliteit. De woonkwaliteit wordt bepaald door twee hoofdcomponenten, de woning en de woonomgeving. De corporatie is primair verantwoordelijk voor de woning. De lokale overheid (stadsdeel) is primair verantwoordelijk voor de woonomgeving (openbare ruimte). Daarnaast zijn ook andere partijen (ondernemers, investeerders) betrokken om een integrale verbetering van het woon- en werkmilieu tot stand te brengen.
- IV. Kenmerkend voor deze plangebieden is dat veel woningen in bezit zijn van corporaties. De grond is voor een belangrijk deel óf in eigendom van de gemeente (openbare ruimte, plantsoenen/parken, sportaccommodaties, scholen en andere voorzieningen) óf in erfpacht uitgegeven aan corporaties. Voor de uitgifte van grond die in eigendom is van de gemeente, gelden de bepalingen van de jaarlijkse Nota Grondprijnsbeleid; voor grond die in erfpacht is uitgegeven aan corporaties gelden de afspraken die zijn vastgelegd in het erfpachtakkoord.
- V. De primaire verantwoordelijkheid van het stadsdeel voor de woonomgeving houdt in dat zij (financieel) zorg draagt voor:
- de (her)inrichting van de openbare ruimte, waaronder inbegrepen groenvoorzieningen, waterpartijen, openbare wegen;
 - voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, welzijn en gezondheidszorg.
- Hiervoor staat een stadsdeel een aantal middelen ter beschikking:
- de resultaten van de grondexploitatie;
 - de ISV-gelden die haar ter beschikking worden gesteld;
 - de doeluitkeringen (zie met name voorzieningen), EZ-subsidies, etc.;
 - de algemene middelen.
- VI. De primaire verantwoordelijkheid van de corporatie voor de woningvoorraad houdt in dat zij (financieel) zorg draagt voor:
- de verhoging van de kwaliteit van de woningvoorraad
 - de differentiatie van het aanbod naar koop- en huurwoningen.
- Hiervoor staat de corporatie een aantal middelen ter beschikking:
- de exploitatie en het ontwikkelingspotentieel van het woningbezit binnen het plangebied;
 - de algemene middelen van de corporatie (het 'onrendabel').
- VII. Stadsdeel en corporaties stellen gezamenlijk een plan op en zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het eindresultaat. Voor het inzicht in de kosten en opbrengsten streven partijen naar een maximale transparantie. Dit betekent dat het stadsdeel inzicht geeft in de kosten voor het verrichten van haar taken en van de haar ter beschikking gestelde middelen. Hetzelfde geldt voor de corporatie.
- VIII. Om het proces van stedelijke vernieuwing op gang te brengen, is het van belang dat duidelijkheid ontstaat over de condities waaronder stadsdelen en corporaties invulling kunnen geven aan hun

taak. In deze overeenkomst zullen nadere afspraken worden gemaakt over:

- de interpretatie van het erfpachtakkoord (zie punten 1 tot en met 4);
- een nadere uitwerking van het erfpachtakkoord in het kader van stedelijke vernieuwing (zie punt 5);
- de bestemming van middelen uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (zie punten 8 en 9);
- een aantal flankerende afspraken (overige punten).

IX. In deze bepalingen wordt de uitgangspositie van stadsdelen en corporaties vastgelegd. Met inachtneming van hetgeen in dit convenant wordt overeengekomen, zullen stadsdelen en corporaties voor de aanpak van de stedelijke vernieuwing nadere afspraken maken. Hierbij zal tevens worden vastgelegd dat iedere betrokken partij haar bijdrage aan het vernieuwingsproces dient te leveren en zal er een regeling worden vastgesteld voor het geval een individuele partij (corporatie of stadsdeel) niet wenst mee te werken aan het tot stand brengen en uitvoeren van een vastgesteld vernieuwingsplan. Het is denkbaar dat een stadsdeel de gehele uitvoering overdraagt aan een consortium of een wijkontwikkelingsmaatschappij. Voor het verrichten van taken waarvoor het stadsdeel de primaire verantwoordelijkheid draagt, wordt dan door het stadsdeel een vergoeding betaald.

X. De afspraken in dit convenant gelden voor de ontwikkelingsgebieden. De afspraken 1, 2, 3, 4, 10 en 11 gelden voor de gehele stad. Voor de vernieuwing van de Bijlmermeer zijn separaat afspraken gemaakt. Het convenant erfpacht en de afspraken uit dit aanvullend convenant zijn in dat gebied dan ook niet van toepassing.

Verklaren de volgende afspraken te zijn overeengekomen;

1. Op de in erfpacht aan de corporaties uitgegeven grond gelden voor alle typen woningen (koop en huur) die ter vervanging van de bestaande woningen worden gerealiseerd, de afkoopsommen zoals opgenomen in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht. De aantallen te realiseren koopwoningen tellen niet mee voor het quotum te verkopen sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen.
2. In het geval van een nieuwe grondexploitatie gelden voor gebouwde parkeervoorzieningen de reguliere bijdragen. In dat geval is de grondprijs van een gebouwde parkeervoorziening bij een sociale huurwoning f_0 en voor de bebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van markt woningen gelden de dan vastgestelde grondprijzen. In het geval van gronden die vallen onder het erfpachtakkoord is de afkoopsom voor de gebouwde parkeervoorzieningen bij zowel huur- als koopwoningen f_2800 (prijspeil 2000). In dat geval zijn er geen bijdragen van de gemeente voor de bouw van parkeervoorzieningen beschikbaar.
3. Binnen een plangebied gelden de prijsvoorwaarden van het erfpachtakkoord voor 110% van het bestaande bruto vloeroppervlak (bvo), ongeacht het kadastraal uitgegeven grondstuk. Tot 110% kan een corporatie het vloeroppervlak uitbreiden zonder bijbetaling. Voor het meerdere vloeroppervlak geldt het grondprijnsbeleid. De grondopbrengsten van het meerdere tussen 110 en 125% worden door de gemeente gestort in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Over het meerdere boven 125% is de gemeente autonoom in het bestemmen van de opbrengsten. Zij worden wel meegerekend bij de opbrengsten van het plan (zie het nog op te stellen globaal toetsingskader, zoals bedoeld onder afspraak 9.).
Gebouwde parkeervoorzieningen tellen niet mee in de bepaling van het vloeroppervlak.
Artikel VI van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties zal worden gewijzigd. De afspraken ten aanzien van de uitbreiding van het volume worden vervangen door afspraken ten aanzien van uitbreiding van het bruto vloeroppervlak (bvo).
4. Corporaties en stadsdelen leggen vast dat op de door hen in een plangebied uit te geven grond bij nieuwbouw tenminste 30% van de woningen zal worden gerealiseerd in de sociale sector. Indien in een plan onderschrijving plaats vindt van dit percentage zullen partijen compensatie bieden in een

ander plan in hetzelfde stadsdeel. Ten aanzien van de omvang van de kernvoorraad in het betreffende stadsdeel gelden de afspraken die als onderdeel van de nieuwe beleidsovereenkomst worden gemaakt ten aanzien van de “Kernvoorraad(+)-monitor”.

5. Om tot optimale planvorming te komen, is het noodzakelijk dat er grondruil kan plaats vinden tussen stadsdeel en corporaties en tussen corporaties onderling. Bij de grondruil gaat het er om dat de condities die voor de verschillende stukken grond gelden “mee worden genomen”. In feite geldt dat de voorwaarden van het erfpachtkkoord gelden voor een bepaalde hoeveelheid bruto vloeroppervlak.
6. De proceskosten worden 50/50 verdeeld tussen stadsdeel enerzijds en corporaties/consortia anderzijds, tenzij anders wordt bepaald. Onder proceskosten worden verstaan:
 - kosten voor het betrekken en begeleiden van bewoners (maximaal f 2000 per huishouden);
 - verhuiskostenvergoedingen van bewoners die moeten verhuizen vanwege de vernieuwing (stadsvernieuwingsurgente: f 8000).Voor de niet-ontwikkelingsgebieden geldt dat de corporaties voor de verhuiskostenvergoeding gebruik kunnen maken van de reguliere bijdragen. Indien deze bijdragen niet meer beschikbaar zijn, zullen partijen met elkaar in overleg treden.
7. a. In het kader van de stedelijke vernieuwing worden in de ontwikkelingsgebieden (zoals aangegeven in de Nota Stedelijke Vernieuwing: Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost) door stadsdelen en corporaties gezamenlijk plangebieden aangewezen. Voor de op die wijze aangewezen gebieden geldt dat de corporaties die daar overheersend bezit hebben en verklaard hebben een actieve rol te gaan vervullen in het proces van vernieuwing, als eerste in aanmerking komen voor alle nieuwe woningbouw die wordt gerealiseerd in samenhang met de vernieuwing van de bestaande voorraad. Die samenhang komt tot uitdrukking in het stedenbouwkundig plan en in de afstemming van oplevering van de nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningen zodat bewoners in de gelegenheid worden gesteld door te stromen naar de nieuwe woningen.

b. In de gebieden die grenzen aan de onder 7a. bedoelde gebieden en waar corporaties niet of nauwelijks bezit hebben, geldt dat de betreffende corporaties altijd zullen worden uitgenodigd om in concurrentie met anderen voorstellen te doen voor het realiseren van woningbouw. De mogelijke relatie tussen de bestaande en de nieuwe woningbouw is voor het stadsdeel één van de criteria waarop voorstellen worden beoordeeld.
8. Het deel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting dat wordt gevoed uit de erfpachtopbrengsten, zal volledig worden bestemd voor het dekken van tekorten van plannen in het kader van de stedelijke vernieuwing. Stadsdeel en corporaties, die voornemens zijn een dergelijk plan op te stellen, leggen dit voornemen voor aan de Commissie Stimuleringsfonds. In aanmerking komen alleen plannen in ontwikkelingsgebieden, zoals aangegeven in de Nota Stedelijke Vernieuwing. Dit zijn: Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost.
9. Voor het (deels) dekken van tekorten voor de exploitatie van de onder 8. bedoelde plannen kan een beroep worden gedaan op het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Voor de besteding van de gelden uit dit fonds, dat wordt gevoed vanuit de opbrengsten voortkomend uit de afkoop van erfpachtrechten, zal in beginsel 50% worden aangewend voor de tekorten op de vastgoedexploitatie en 50% voor de tekorten op de grondexploitatie. De Commissie Stimuleringsfonds Volkshuisvesting is bevoegd deze onderverdeling te herzien.
Een plan wordt door de Commissie Stimuleringsfonds in behandeling genomen wanneer zowel het stadsdeel als de betrokken corporaties het plan onderschrijven. De Commissie Stimuleringsfonds Volkshuisvesting zal een globaal toetsingskader van de plannen opstellen, waarin het volgende wordt opgenomen:
 - de voorwaarden ten aanzien van de procedure;
 - een marginale inhoudelijke toetsing;
 - de bijdrage aan een plan moet een bandbreedte aangeven in relatie tot het aantal woningen dat in het plangebied is gelegen;

- een rekenmodel om de hoogte van de bijdrage toe te rekenen aan de verschillende deelnemende partijen.

10. Vervallen.

11. Dit aanvullend convenant wordt voor onbepaalde duur aangegaan. De afspraken ten aanzien van de interpretatie en de toepassing van het erfpachtaakkoord zullen als vanzelf aan de orde komen bij de eerste evaluatie van dit akkoord in 2008. De besteding van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting kan worden gewijzigd indien partijen dat overeen komen. Dit laat onverlet het feit dat meerjarige toezeggingen kunnen worden gedaan bij de goedkeuring van concrete plannen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend op 6 juli 2001, te Amsterdam,

D.B. Stadij

G.P. Anderiesen