

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam tot wijziging van Het Stedelijk kader voor particuliere transformatie in verband met de vaststelling van het zesde criterium om af te wijken van de programmatische verdeling van 40-40-20 (Tweede aanvulling Stedelijk kader voor particuliere transformatie)**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160, eerste lid, onder a van de Gemeentewet, en het besluit van 2 juni 2020 inzake beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen.

besluit:

In te stemmen met vaststelling van het zesde criterium voor het afwijken van de programmatische verdeling van 40-40-20 (40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector) in het "Stedelijk Kader voor Particuliere Transformaties":

(6) De transformatie betreft een los gebouw én de ambtelijk opdrachtgever is het stadsdeel en niet Grond en Ontwikkeling. Dan is 100% woningen in het middeldure huursegment met huurafspraken conform het vastgestelde middeldure huurbeleid toegestaan.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Dit besluit wordt aangehaald als Tweede aanvulling Stedelijk kader voor particuliere transformatie.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 15 juni 2021.*

*De voorzitter  
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris  
Peter Teesink*

*Algemeen deel*

In het akkoord "Samen sterker uit de crisis" van september 2020 is afgesproken om bij particuliere gebouwtransformaties de programmatische norm van 40-40-20 los te laten ten gunste van volledige bouw in het middeldure huursegment. Deze afspraak geldt voor stadsdeelprojecten bij bestaande woonwijken met huurafspraken conform het vastgestelde middeldure huurbeleid (Actieplan Meer Middeldure huur uit 2017 en Herijkte afspraken middeldure huur uit 2020).

Op particuliere (gebouw)transformaties is het "Stedelijk Kader voor Particuliere transformatie" van toepassing (raadsbesluit december 2017). Dit kader biedt erfpachters of eigenaren de mogelijkheid om onder voorwaarden af te mogen wijken van een programma van 40-40-20. Verzoeken tot afwijken van 40-40-20 worden voorgelegd aan de directeur Grond & Ontwikkeling, die voor deze projecten het mandaat heeft om over afwijkingen te besluiten. De raad wordt hierover één keer per jaar geïnformeerd.

Om 0-100-0 mogelijk te maken in transformatieprojecten, wordt het Stedelijk kader particuliere transformatie uitgebreid met een zesde criterium dat afwijking van 40-40-20 mogelijk maakt.

De nieuwe 0-100-0 regel is -conform de afspraak uit het hernieuwde coalitieakkoord "Samen sterker uit de crisis"- alleen van toepassing op losstaande (gebouw)transformaties in stadsdeelprojecten, door een particuliere erfpachter of eigenaar. Deze transformatieprojecten bevinden zich in bestaande woonwijken en de ambtelijk opdrachtgever is het stadsdeel. Vanuit stedelijk opdrachtgeverschap begeleidt de gemeente ook losse transformaties, maar die zijn onderdeel van de grote gebieden.

Dat betekent dat deze nieuwe 0-100-0 regel geen standaard afwijkingmogelijkheid wordt voor kavels in transformatiegebieden zoals Sloterdijk, Amstel III en Buiksloterham. Het beoogde woonprogramma in deze transformatiegebieden wordt bestuurlijk vastgesteld, bij het nemen van het investeringsbesluit en/of het vaststellen van de grondexploitatie.

Met deze aanvulling gelden er zes criteria op basis waarvan bij particuliere transformatie afgeweken kan worden van de programmatische verdeling van 40-40-20:

1. met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
2. de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
3. het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang.
4. de sociale huurwoningen in het project worden door een corporatie afgenomen. Minimaal 30% sociaal is in dit geval toegestaan, waarbij het aandeel middeldure huur minimaal 40% moet zijn.
5. de particuliere ontwikkelaar (erfpachter/eigenaar) heeft aangetoond dat er geen corporaties geïnteresseerd zijn in afname van sociale woningen. In dit geval is 0% sociaal toegestaan mits er minimaal 80% middeldure huur wordt gerealiseerd, waarbij de middeldure huur wordt toegewezen aan door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen.
6. de transformatie betreft een los gebouw én de ambtelijk opdrachtgever is het stadsdeel en niet Grond en Ontwikkeling. Dan is 100% woningen in het middeldure huursegment met huurafspraken conform het vigerende middeldure huurbeleid toegestaan.