Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling

AMBITIEBONUS

Tijdelijke regeling

Vastgesteld door het College van B&W d.d. 18 januari 2022 (ZD2022-000568)

Aanleiding en doel tijdelijke regeling Ambitiebonus

De gemeente Amsterdam brengt jaarlijks gemiddeld negen tenders op de markt. Veelal bestaat het te realiseren programma van de tenders uit woningbouw al dan niet in combinatie met commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen. De gemeente heeft de ambitie om woningbouw te stimuleren en doet dit door het uitschrijven van tenders en het faciliteren van transformaties. Uit het overleg tussen gemeente en marktpartijen als gevolg van de intentieverklaring van 3 februari 2020 "Meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners" is de tijdelijke regeling Ambitiebonus voortgekomen.

De gemeente erkent dat in de grondprijs van de tenders niet alle aanvullende ambities worden meegenomen. Middels de ambitiebonus wil de gemeente marktpartijen een financiële tegemoetkoming geven, indien aanvullende ambities worden gerealiseerd. De Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma dat middels de betreffende tender gerealiseerd zal worden. De exacte hoogte van deze bonus is afhankelijk van de prestatie die hier tegenover staat.

De Ambitiebonus heeft als doel marktpartijen te stimuleren om bij de bouw van betaalbare woningen extra ambities te realiseren op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of woonprogramma.

Uitgangspunten Ambitiebonus

1. De Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma dat - middels een hiervoor door de gemeente aangewezen tender - gerealiseerd zal worden. Hiervoor dient de marktpartij die de tender wint een aantal ambities te realiseren conform de regels die in de selectiebrochure en de bouwenvelop zijn opgenomen. De betaalbare (gereguleerde) woningbouw bestaat uit de segmenten sociaal, middeldure huur en middeldure koop.[1]
2. De financiële tegemoetkoming van maximaal 10% moet in verhouding staan tot de geleverde prestatie. Met de geleverde prestatie wordt bedoeld de mate waarin de marktpartij, aan wie de tender is gegund, aantoonbaar de in de tender gestelde aanvullende ambities realiseert.
3. Voor de Ambitiebonus worden drie tenders geselecteerd met een focus op middeldure woningen. Dit is immers het woonprogramma waarover gemeente en leden van de koepels primair afspraken hebben gemaakt. Dit betekent overigens niet dat er in de tender geen combinatie kan zijn met andere segmenten. Veelal bestaat het te realiseren programma van de tenders uit woningbouw al dan niet in combinatie met commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.
4. Het gaat om tenders die in 2022 op de markt worden gebracht. De zoekgebieden voor de drie tenders zijn Oost en de Zuidas

[1] NB Op gemeentelijke locaties wordt sociale huur bij voorkeur apart geprogrammeerd. Hiervoor wordt in principe 1-op-1 een Amsterdamse corporatie geselecteerd. Sociale woningen maken in de regel geen onderdeel uit van tenders en dus ook niet van de Ambitiebonus

5. In de selectiebrochure en de bouwenvelop voor de drie tenders worden in het kader van deze Ambitiebonus de volgende punten nader uitgewerkt:
   - voor welke specifieke ambities een bonus van toepassing is
   - hoe de hoogte van de bonus berekend wordt en
   - hoe inschrijvingen beoordeeld worden.
6. De selectieprocedure en de wijze van beoordeling van de tenders, waarbij de Ambitiebonus van toepassing is, wijzigen niet ten opzichte van de reguliere tenders. De regels van het selectiebeleid van de gemeente Amsterdam worden gevolgd. Deze regels gaan uit van een meervoudige openbare procedure om grond in erfpacht uit te geven.
7. De Ambitiebonus wordt berekend op basis van de netto grondwaarde[2] van de grondwaardeberekening voor het betaalbare woonprogramma. Deze bonus is niet van toepassing op:
   - minimale grondwaarden als uitkomst van de grondwaardeberekening
   - grondwaarden voor niet-woonbestemmingen behorend bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren).
8. De Ambitiebonus wordt bij de erfpachtaanbieding verrekend. Als blijkt dat de afgesproken ambities niet zijn gerealiseerd conform het plan waarmee de winnende partij de tender heeft gewonnen, dan wordt het toegekende bedrag van de financiële tegemoetkoming teruggevorderd.
9. De gemeente legt, als het gaat om aanvullende ambities, in de tenders geen eisen op, maar daagt de markt op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid uit.

Tenderprocedure gemeente Amsterdam

Aantal ronden

Een tender kan uit één of twee ronden bestaan. Bij een selectie in één ronde wordt aan de winnaar de ontwikkeling (middels een optieovereenkomst) gegund. Bij een tender in twee ronden worden aan het eind van de eerste ronde drie tot vier partijen geselecteerd die aan de tweede ronde mogen deelnemen, waarna uit die drie of vier partijen een winnaar wordt aangewezen.

Selectiecriteria

Elke tender kent een aantal selectiecriteria: ruimtelijke en architectonische kwaliteit, programmatische kwaliteit, duurzaamheid en optiebieding. Conform gemeentelijk beleid wordt het selectiecriterium duurzaamheid voor minimaal 30 procent (in betekenende mate) meegewogen bij alle selecties van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen.

Uitwerking Ambitiebonus

In de nog aan te wijzen drie tenders worden de aanvullende ambities (de te leveren prestaties) en de wijze waarop een bonus verkregen kan worden, nader uitgewerkt en in de selectiebrochure en bouwenvelop meegenomen. Dit zijn project- en gebiedsspecifieke punten die niet in zijn algemeenheid, op voorhand en stadsbreed, kunnen worden uitgewerkt.
Waar aan gedacht wordt is bijvoorbeeld een bonus op grote (gezins)woningen en/of een bonus op extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen:

[2] Een eventuele btw-verrekening vindt altijd plaats over de economische waarde en daarmee over de bruto grondwaarde.

- *Ambitiebonus gekoppeld aan het woonprogramma middeldure huur*
  Bij deze optie is de ambitiebonus toegespitst op het woonprogramma middeldure huurwoningen. De markt wordt op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid uitgedaagd om in het gereguleerde woonprogramma van de tender bijvoorbeeld 50% van de middeldure huurwoningen gelijk aan of groter dan 70 m2 GO te realiseren. Hiermee wordt de markt uitgedaagd om een gedifferentieerd aanbod middeldure huurwoningen te realiseren met de intentie om ook gezinnen te huisvesten.
  Wat duurzaamheid betreft wordt bij deze optie uitgevraagd op de standaard voor duurzaamheid. Hierbij wordt niet meer dan 30% uitgevraagd op duurzaamheid en wordt geselecteerd op de thema's energie en circulariteit.

- *Ambitiebonus gekoppeld aan duurzaamheid*
  Bij deze optie is de ambitiebonus toegespitst op duurzaamheid. De markt wordt op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid uitgedaagd om de ontwikkeling nog duurzamer te realiseren dan het geval is bij de standaard voor duurzaamheid. Dit wordt een innovatieve tender op duurzaamheid genoemd. Dat betekent dat duurzaamheid voor meer dan 30% meeweegt en dat er uitgedaagd wordt op meer duurzame thema's dan alleen energie en circulariteit. Het doel hiervan is de markt uit te dagen om duurzaamheid meer in de breedte toe te passen, ook op thema's waar nog veel innovatie plaatsvindt. Dit onderdeel wordt beoordeeld op basis van de mate waarin de inschrijver in een plan de duurzaamheidsthema's op een innovatieve manier uitwerkt en met andere selectiecriteria (ruimtelijke en programmatische kwaliteit) combineert. Aangemelde marktpartijen worden beoordeeld op de mate waarin zij een duidelijk en overtuigend plan hebben op de duurzaamheid, innovatie en integratie. De inschrijving met de hoogste beoordeling door de selectiecommissie wint de tender en heeft recht op de ambitiebonus van maximaal 10% op de grondwaarde voor het gereguleerde woonprogramma.

De gedetailleerde uitwerkingen zijn project en gebied afhankelijk. Dit wordt door het projectteam nader uitgewerkt in de selectiecriteria van de betreffende tender.

<u>Handhaving</u>
In de selectiebrochure van de drie tenders wordt expliciet aangegeven dat er na oplevering van het project actief wordt gehandhaafd op de realisatie van de ambities waar de ambitiebonus betrekking op heeft. Als blijkt dat de beloofde ambities niet zijn gerealiseerd conform het plan waarmee de winnende marktpartij de tender heeft gewonnen, dan wordt het toegekende bedrag van de financiële tegemoetkoming teruggevorderd.