Gemeente Amsterdam

Verslag Werkgroep Financiën

Aan	Deelnemers Werkgroep Financiën (Verzakelijken en Ontvlechten)
Datum	1 september 2015
Pagina	1 van 4
Vergadering	Bijeenkomst d.d. 26 augustus 2015, 13.00-15.00 u., Grond & Ontwikkeling, vm. Stadstimmertuin 4-6
Aanwezig	[redacted]
Afwezig	
Onderwerp	Vereenvoudiging ACE en IJkpunt corporatiefinanciën

1 **Opening en mededelingen** - geen

2 **Verslag d.d. 26 augustus 2015**

Opmerkingen:

- De Key: op pag.2 wordt de constatering gemist dat verkoop volgens de wet een DAEB-activiteit is. Het rekenen van een meer marktconforme erfpachtafdracht bij verkoop sluit in dit licht niet aan op de scheiding in DAEB-niet DAEB.

Het verslag wordt, met inbegrip van voorgaande, vastgesteld.

3 **Vereenvoudiging ACE**

a. Huidige situatie

Corporaties: is het nu vooral juridisch een complexe systematiek? Of met name financieel?
G&O: de complexiteit van de huidige systematiek is zowel financieel, fiscaal als organisatorisch (inzet van capaciteit). Doel van het voorstel dat ter bespreking voorligt is om de systematiek zodanig te vereenvoudigen dat beide partijen hier voordeel van hebben.
Waarbij met ACE systematiek wordt bedoeld: de financiële rekenregels die worden toegepast bij conversie van erfpachtrechten bij sloop/nieuwbouw van corporatiebezit. Het ACE omvat nog veel meer afspraken, maar daar gaat het nu niet over.
AFWC: oorspronkelijke ACE was maar een paar kantjes tekst en heel duidelijk. Blijkbaar maakt de interpretatie het ingewikkeld. De vraag is of/hoe aanpassing van de rekenregels voor beide partijen goed uitpakt.

b Voors en tegens

G&O: in de huidige ACE systematiek wordt verdichting boven de 110% relatief zwaar belast door de grondprijzen die de gemeente rekent. Hierdoor wordt verdichting niet gestimuleerd.
Corporaties: nadeel wordt niet door alle corporaties herkend. Ymere heeft bijvoorbeeld met name projecten waar verdund wordt.

c Uitgangspunten

Uitgangspunten bij het voorstel van G&O zijn:

- Vereenvoudiging regels, met name door wegnemen 110% en 125% grenzen
- Stimuleren verdichting, door te rekenen met genormeerde bedragen ongeacht of er verdund of verdicht wordt.
- Verzakelijken: marktwoningen meer marktconform afrekenen.

Corporaties:

- Niet overal is er een wens om te verdichten, dus hoezo is dit een doel op zich? Hoe pakt dit uit in verdunningsgebieden?
- Vanwege verschil in prijs tussen sociaal en marktwoning lijkt het voorstel het doel te hebben dat alleen sociaal wordt teruggebouwd, hoe zit dit?
- Hoe ga je budgetneutraliteit bepalen, als je niet weet in welke verhouding sociaal/markt er wordt teruggebouwd? En hoe neem je mee dat corporaties ook andere afwegingen maken, bijv. tussen renovatie en sloop/nieuwbouw.

HA: mist in het voorstel dat er minimaal 30% sociaal wordt teruggebouwd.

Reactie G&O:

- Op stedelijk niveau is verdichting uitgangspunt. Uiteraard geldt dit niet voor alle sloop/nieuwbouwplannen. In Nieuw-West geldt in het algemeen: hoe dichter bij de Ring, hoe stedelijker.
- Voorstel is, om meer inzicht in effecten te krijgen, in kleiner verband een aantal cases door te rekenen. Cases in verschillende marktgebieden en wel of niet met verdichting.
- Doel is niet dat alleen sociaal wordt teruggebouwd, de (minimaal) 30%/70% verhouding blijft gehandhaafd.
- Klopt dat, conform de lijn van verzakelijken, voor marktwoningen een hogere prijs in rekening wordt gebracht. Maar in het voorstel wordt niet uitgegaan van de gehele residuele prijs, er zit een "afslag" in.
- Mee eens dat bepalen van budgetneutraliteit heel lastig is, je kan dit niet precies uitrekenen. Zal er uiteindelijk om gaan dat er een voorstel ligt waar beide partijen mee kunnen leven, waarbij het exacte financiële effect vervolgens ook van allerlei andere factoren zal afhangen.

In aanvulling hierop vragen de corporaties hoe het voorstel zich verhoudt tot:

- de nieuwe Woningwet, waarbij corporaties helemaal geen marktwoningen meer mogen bouwen of alleen na een markttoets?
- de situatie van dynamisch evenwicht?
- Eeuwigdurende erfpacht?

Reactie G&O:

- Insteek is dat corporaties voor de realisatie van het marktprogramma zelf een marktpartij zoeken. De corporatie betaalt vervolgens voor de grond de "ACE-prijs" aan de gemeente. Wat corporatie en marktpartij onderling uitonderhandelen is iets waar de gemeente niet tussen zit. G&O zit niet op een spoor om erfpachtrechten van corporaties te kopen en vervolgens zelf in herstructeringsgebieden grond uit te geven aan marktpartijen.

d. Conclusies/afspraken

- Inzicht in (financieel en gedrags) effect van het voorstel van G&O bij verschillende casussen is nog onvoldoende.
- Over de wijze waarop het ACE kan worden vereenvoudigd wordt, in kleiner verband

met corporaties, AFWC en G&O, verder gesproken .
- De AFWC levert voor dit subwerkgroepje z.s.m. namen.

4 IJkpunt corporatie financiën

HA:
- moeilijk om te bevatten wat de cijfers zoals gepresenteerd door de corporaties precies betekenen. Er is behoefte aan transparantie en een goede toelichting op cijfers.
- is het mogelijk om halfjaarlijks een update te krijgen?

AFWC:
- De ins en outs van de corporatiefinanciën zijn door de corporaties (in het voorjaar) uitgebreid toegelicht aan partijen. Alle vragen zijn toen beantwoord.
- Het kasstromenmodel, op basis waarvan het corporatiebod tot stand is gekomen, is gebaseerd op de prognoses van eind 2014 (dPi 2014). Dit is het nulmoment. Op basis hiervan zijn de Samenwerkingsafspraken gemaakt.
- Voorstel is om in 2016 de in 2015 gerealiseerde cijfers en een inschatting voor de periode 2016-2020 naast de cijfers te leggen die eind 2014 zijn geproduceerd. Halfjaarlijks is niet te doen.
- Zowel positieve als negatieve financiële effecten moeten meetbaar zijn. Gedacht wordt om een aantal indicatoren te gebruiken zoals ICR, Solvabiliteit, LTV.

G&O:
- De vraag is op welke wijze corporaties gesystematiseerd kunnen rapporteren over hun financiële positie en de veranderingen in deze positie , zodanig dat partijen dit begrijpen en de consequenties (voor de Samenwerkingsafspraken) helder zijn.

Corporaties:
- Dit is lastig. Er zijn vele factoren, ook externe, waardoor het kasstromenmodel voortdurend moet worden aangepast. De indicatoren zijn lastig uit te leggen en niet één-op-één te relateren aan de gemaakte Samenwerkingsafspraken. Hiernaast zijn corporaties niet alleen in Amsterdam actief.
- De Woningautoriteit komt nog met een eigen getal om investeringscapaciteit aan te geven.

<u>Afspraak</u>
De AFWC komt met een voorstel welke indicatoren in combinatie met het kastromenmodel gebruikt kunnen worden om inzicht te geven in de corporatiefinanciën (in relatie tot de Samenwerkingsafspraken). Inclusief toelichting "in lekentaal" op deze indicatoren.

5 Rondvraag/planning volgende bijeenkomsten

- Afgesproken wordt een extra Werkgroep bijeenkomst te organiseren.
- Afgesproken wordt om voor het BO van 17 sep. als tussenstand de verslagen en een oplegger (met korte samenvatting van de verslagen) aan te leveren. Het is nog te vroeg voor een rapportage..

ACTIELIJST

	Omschrijving	Wie (trekker)	Einddatum
1	Voorstel "financieel ijkpunt corporaties"	AFWC	14 sep. 2015 (4e bijeenkomst)
2	Plan opheffing Stimuleringsfonds	G&O	14 sep. 2015 (5e bijeenkomst)
	• Analyseren stand fonds (verplichtingen, mogelijke brutering)	G&O/Wonen	
	• Fiscaal effect bij evt. brutering	Rochdale	
3	Subgroep - Verdiepingsslag marktconforme erfpacht (AFWC levert namen aan voor deze subgroep)	G&O/AFWC	14 sep. 2015 (5e bijeenkomst)
4	Subgroep - Verdiepingsslag Vereenvoudiging ACE (AFWC levert namen aan voor deze subgroep)	G&O/AFWC	14 sep. 2015 (5e bijeenkomst)
5	Werkgroep Financiën – extra bijeenkomst organiseren	G&O	september