Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling

Vergadering	Werkgroep Verzakelijken en Ontvlechten
Datum	20 juli 2015
Tijd	15.00-17.00 uur
Locatie	Grond en Ontwikkeling, Weesperplein 8. Zaal: Budapest (6de verdieping)

Bespreekpunten

1. Opening en mededelingen
2. De opdracht van de werkgroep
3. Plan voor opheffen Stimuleringsfonds
4. Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen
5. Vereenvoudiging van de ACE-aanpak
6. Financieel ijkpunt corporatie financiën
7. Rondvraag/ planning volgende bijeenkomsten

Appendix bij de Agenda

Werkgroep Verzakelijken en ontvlechten

Afspraken

- *Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lager erfpacht bij sociale huurwoningen*
- *De uitvoering van nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging werken we uit voor 1 januari 2016*
- *We maken een plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*
- *Mocht de financiële positie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen.*

Toelichting

Afgesproken is om te komen tot meer zakelijke verhoudingen tussen gemeente en corporaties en de financiële vervlechting te beperken. Dat betekent marktprijzen voor marktfuncties en sociale prijzen voor sociale functies. De financiële ontvlechting en vereenvoudiging wordt gezocht in vereenvoudiging van het ACE en opheffing van het stimuleringsfonds. Afgesproken is dat de hele operatie op het niveau van de corporaties gezamenlijk budgettair neutraal verloopt. Daarbij moet rekening worden gehouden met de afspraak dat in eerste instantie meer woningen worden geliberaliseerd en verkocht dan toegevoegd en later wordt uitgegaan van dynamische evenwicht. Dat heeft effect op de budgettaire neutraliteit.
In het kader van de monitoring wordt ook gerapporteerd over de ontwikkeling van de financiële positie van de corporaties. Om op dit punt te kunnen monitoren is een ijkpunt (nulmeting) nodig. De manier waarop dit ijkpunt wordt vormgegeven moet worden bepaald.

Wat willen we bereiken

In de verdiepingssessies en in eerdere concepten van afspraken heeft de gemeente aangegeven wat de gewenste richting is van de afspraken. Onderstaand wordt die samengevat.

Verzakelijken:
Corporaties betalen nu bij verkoop van huurwoningen een afdracht aan de gemeente. Deze afdracht is gerelateerd aan de erfpachtrelatie maar de hoogte van de afdracht is een overeengekomen bedrag, niet een bedrag dat gebaseerd is op de grondwaarde. Bij liberalisatie van sociale huurwoningen wordt tot nog toe geen afdracht gedaan door de corporatie. Zowel bij verkoop als liberalisatie is afgesproken naar een marktconforme erfpacht te gaan.
Bij de grondprijzen sociale nieuwbouw berekenen we nu naar marktgebieden gedifferentieerde grondprijzen die vrij hoog zijn (bijvoorbeeld in verhouding tot andere steden). We zijn bereid met deze prijzen te zakken om sociale nieuwbouw aantrekkelijker te maken en minder onrendabel. Onderscheid naar marktgebied is niet langer nodig. Zo lang een woning sociaal is, verschilt de volkshuisvestelijke waarde niet naar marktgebied, en als gewaarborgd is dat bij verkoop een bedrag wordt betaald dat gebaseerd is op de marktwaarde, en dus verschilt naar marktgebied, dan hoeft dat onderscheid er niet te zijn zolang de woningen in het sociale segment zitten. Wel is te overwegen om sociale grondprijzen te differentiëren naar woninggrootte. Gedacht wordt aan een onderscheid 30m2, 30-50 m2 en meer dan 50 m2. Als gemiddelde nieuwe grondprijs valt te denken aan € 10.000, tegenover nu ruim € 20.000.

ACE:
Van zowel de kant van de corporaties als van de kant van de gemeente worden de huidige afspraken ingewikkeld gevonden. Beide zien mogelijkheden tot vereenvoudiging waarbij verdichting niet – zoals nu – wordt belemmerd.

Opheffen Stifo, ontvlechten:
Corporaties betalen nu bij de herziening van het erfpachtrecht geld dat ze voor een deel terug krijgen door het leveren van prestaties. Deze U-bocht kan worden weggehaald door de corporaties minder te laten betalen en afspraken te maken over welke prestaties geleverd worden. Duidelijkheid moet ontstaan over hoe om te gaan met oude verplichtingen, of die nog via het fonds worden uit gefinancierd of dat daarop een brutering/ verrekening kan plaatsvinden. Bij de opheffing wordt het gegeven betrokken dat bij voortzetting van de oude afspraken er een vrije financiële ruimte zou ontstaan van ca. € 70 mln.

Financieel ijkpunt
Aan de corporaties wordt gevraagd een voorstel te doen voor het financiële ijkpunt
Betrokken RVE's
RVE G&O en RVE Wonen.

Trekker en overleg
RVE G&O is trekker en bereidt in overleg met RVE Wonen afspraken voor met HA en AFWC

Planning
- Ambtelijke voorbereidingsfase/ vaststellen inzet gereed 1 september 2015
- Eerste rapportage gezamenlijke werkgroep gereed 1 oktober 2015

Gemeente Amsterdam

Vervolg op Bads 2 - Financiële afspraken

Presentatie Grond & Ontwikkeling

Verdiepingssessie 1 april 2015

Opbouw presentatie

1. Huidige erfpachtafspraken gemeente en corporaties
2. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
3. Verzakelijken en ontvlechten
4. Vereveningsfonds
5. Eeuwigdurende erfpacht

1. Huidige erfpachtafspraken

Sociale grondprijs nieuwbouw

- vaste prijs per reguliere sociale woning (gbo gemiddeld 90 m2), per marktgebied
- prijs per m2 voor kleine (studenten)woningen < 30 m2

Grondprijzen van een sociale huurwoning in 2015		
Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalig stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens	**€ 34.836** excl BTW
Gebied 2	Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens), Buiksloterham	**€ 23.224** excl BTW
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt	**€ 15.205** excl. BTW

1. Huidige erfpachtafspraken

Einde tijdvak (CHET) en splitsen

- vaste afkoopsom per woning, per categorie bouwjaar
- meerwaarde wordt gestort in Stimuleringsfonds
- bij splitsen overstap naar AB 2000 (restitutie reeds betaalde afkoopsom)

Afkoopsom per woning voor het kalenderjaar 2015		
Woningcategorie	Vooroorlogs	**€ 5.851**
	Naoorlogs (1945 – 1975)	**€ 8.237**
	1975 en daarna	**€ 10.049**

1. Huidige erfpachtafspraken

Verkoop van een corporatiewoning

- vaste afkoopsom
- verkoopruimte per marktgebied
- m.u.v. IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham

Convenant Verkoop	3e Convenant	BadS 1 regulier	BadS 2 regulier	BadS 2 KoopGarant
Afdracht aan SFV	€ 2.286	-	-	-
Afdracht aan VEF BadS 1	€ 3.495	€ 5.781	-	-
Afdracht aan VEF BadS 2	€ 3.495	€ 3.495	€ 9.276	€ 4.638
Afkoopsom	**€ 9.276**	**€ 9.276**	**€ 9.276**	**€ 4.638**

1. Huidige erfpachtafspraken

Liberalisatie van een corporatiewoning

- aanbiedingsafspraken
- geen bestemmingswijziging, geen erfpachtafdracht

1. Huidige erfpachtafspraken

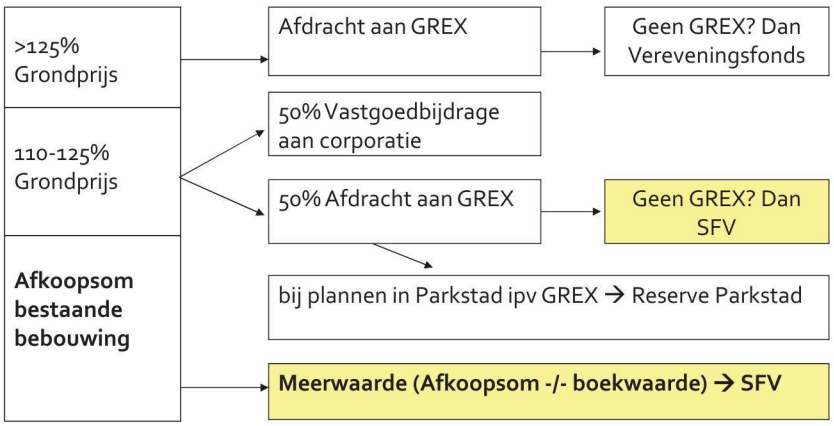
Sloop/nieuwbouw en majeure investering (ACE)

- vaste afkoopsom per woning, per categorie bouwjaar
- bij verdichting > 110%, grondprijzen conform grondprijsbeleid
- majeure investering = renovatiekosten > € 81.254 per woning
- meerwaarde wordt gestort in Stimuleringsfonds

Afkoopsom per woning		
Sloop/nieuwbouw 30% sociaal en 70% markt of majeure investering	Vooroorlogs	**€ 5.851**
	Naoorlogs (1945 – 1975)	**€ 8.237**
	1975 en daarna	**€ 10.049**
Verkoop na majeure investering		**€ 2.286**

1. Huidige erfpachtafspraken

Werkwijze bij sloop/nieuwbouw (ACE)



2. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Besteding Erfpachtdeel SFV

Primair doel:
Stedelijke vernieuwingsprojecten in West, Nieuw-West en Noord

- 50% ter dekking van tekorten op grondexploitaties die ontstaan bij herstructurering van bestaande woongebieden (GRONDDEEL)
- 50% ter dekking van onrendabele investeringen in de volkshuisvesting (VASTGOEDDEEL)

2. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Geldstromen erfpachtdeel SFV - 2015 t/m 2019

STAND ultimo 2014*	+ € 258 mln
Voeding 2015 t/m 2019	**+ € 129 mln**
Uitgaven 2015 t/m 2019 - € 179 mln. t.l.v. Gronddeel - € 100 mln. t.l.v. Vastgoeddeel - € 38 mln t.l.v. Erfpachtdeel (algemeen)	**- € 317 mln**
SALDO ultimo 2019	**+ € 70 mln**

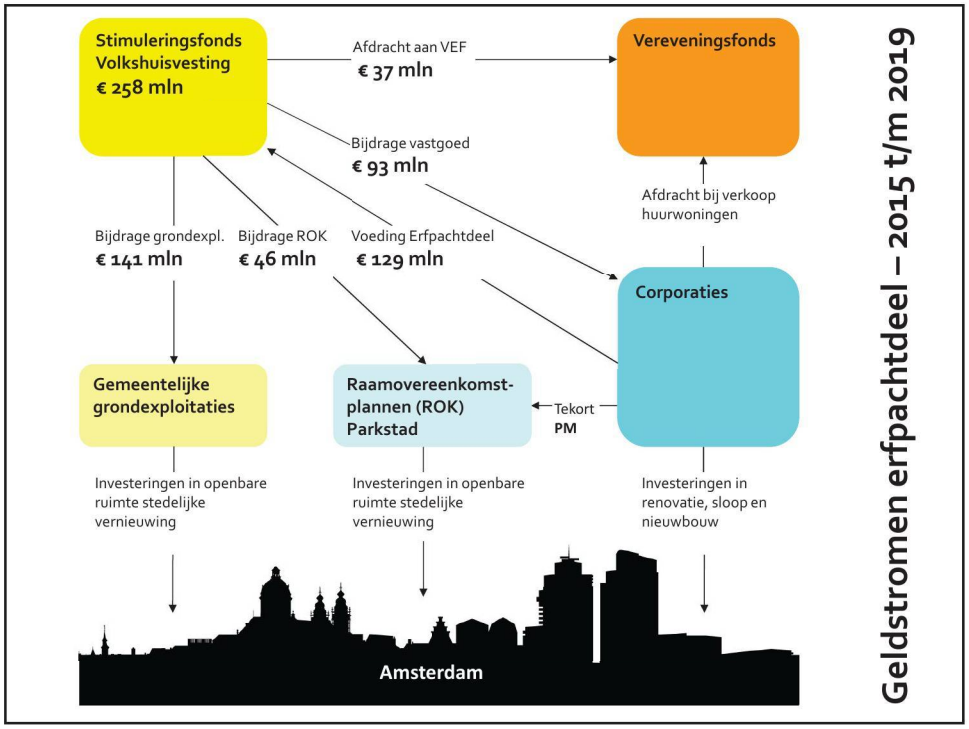
* Voeding minus uitgaven ultimo 2014

Bron: CONCEPT Begroting 2016

2. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Dekking / Uitgaven	Gronddeel	Vastgoeddeel	Erfpachtdeel
Bijdrage grexen € 141 mln	Grexen 111 mln Reserve Parkstad 10 mln	Knelpunten (Allonge) 5 mln	Knelpunten (Allonge) 14 mln
Bijdrage ROK-plannen € 46 mln	ROK-plannen 25 mln Knelpunten (Allonge) 10 mln		Knelpunten (Allonge) 11 mln
Afdracht aan VEF € 37 mln	Storting Gronddeel 22 mln	Garantie-model (aanname 50%) 15 mln	
Bijdrage vastgoed € 93 mln		Premies (incl Basiskwaliteit) 25 mln Labelstappen (+ 50% Garantiem.) 24 mln Aanpak A'damse buurten 30 mln	Transformatie 13 mln
€ 317 mln	**€ 179 mln**	**€ 100 mln**	**€ 38 mln**

Bron: CONCEPT Begroting 2016



3. Verzakelijken en ontvlechten

Conijn en Teulings – voorkeur voor transparantiescenario

	Beperkt inzicht	Veel inzicht
Verzakelijking	Ontvlechtings scenario	**Transparantie-scenario**
Vervlechting	Optimalisatie scenario	Coöperatie scenario

3. Verzakelijken en ontvlechten

Conijn en Teulings – advies op hoofdlijnen

1. Verzakelijken
- Verlaging sociale grondprijs nieuwbouw naar residueel niveau
- Verhogen grondprijs tot marktconform niveau bij verkoop

2. Ontvlechten
- Stimuleringsfonds en subsidieregeling afschaffen.
- Nog niet uitgekeerde deel uitkeren via labelstappen
- Gemeente vormt uit erfpachtinkomsten fonds voor herstructureringskosten in grondexploitaties

3. Aandachtspunt
- Voor middensegment drie opties. Voorkeursoptie: aangepaste residuele grondprijs onder conditie middensegment. Geldt ook voor liberalisatie.

3. Verzakelijken en ontvlechten

Nadere verkenning
"laag voor sociaal, marktconform voor markt "

- Relatief lage , vaste afkoopsommen voor sociale activiteiten:
  - Sociale nieuwbouw (prijs per m2)
  - Canonherziening voor sociale woningen
- Marktconforme afkoopsommen (gerelateerd aan grondwaarde op locatie) voor commerciële activiteiten :
  - Verkopen
  - liberaliseren
- Vereenvoudigde werkwijze bij sloop/nieuwbouwprojecten, die verdichting stimuleert

3. Verzakelijken en ontvlechten

Indicatieve bedragen per jaar
"laag voor sociaal, marktconform voor markt "

Erfpacht handeling	aantal	BadS 2 bedrag	BadS 2 totaal	Verzake-lijken bedrag	Verzake-lijken totaal
Nieuwe uitgifte	900	€ 20.000*	€ 18 mln	€ 10.000	€ 9 mln
Meerwaarde CHET	4000	€ 5.000*	€ 20 mln	€ 2.500	€ 10 mln
Meerwaarde bij splitsen	1100	€ 5.000*	€ 5,5 mln	0	0
Verkopen	1800	€ 9.000	€ 16,2 mln	€ 20.000*	€ 36 mln
Liberalisering	1000	0		€ 10.000*	€ 10 mln
TOTAAL			**€ 59,7 mln**		**€ 65 mln**

* Gemiddelde bedragen (aannames)

3. Verzakelijken en ontvlechten

Nadere verkenning "opschoning Stimuleringsfonds"

- Stoppen met rondpompen van geld, opheffen SFV
- Erfpachtinkomsten oormerken voor ruimtelijke sector, zeggenschap bij gemeente
- Opheffen binding van budget aan specifieke doeleinden/projecten. Zowel gemeente als corporaties krijgen meer bestedingsvrijheid
- Prestaties (her)ijken op basis van nieuwe stedelijke afspraken (vervolg op BadS 2)

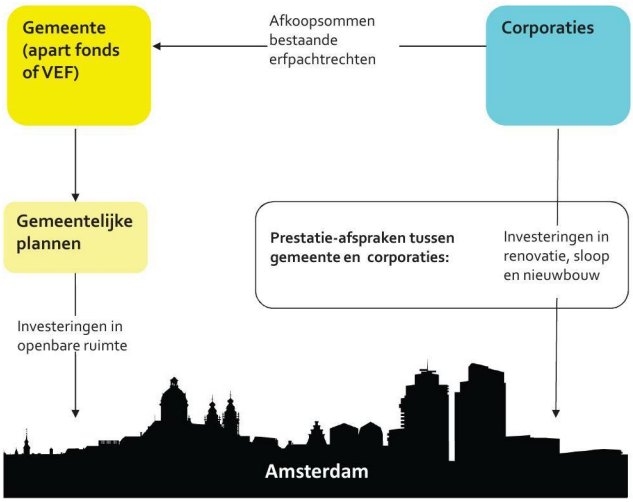
3. Verzakelijken en ontvlechten

Ontvlechten Stimuleringsfonds

Dekking / Uitgaven	Gronddeel	Vastgoeddeel	Erfpachtdeel
Bijdrage grexen € 141 mln	Grexen 111 mln Reserve Parkstad 10 mln	Knelpunten (Allonge) 5 mln	Knelpunten (Allonge) 14 mln
Bijdrage ROK-plannen € 46 mln	ROK-plannen 25 mln Knelpunten (Allonge) 10 mln		Knelpunten (Allonge) 11 mln
Afdracht aan VEF € 37 mln	Storting Gronddeel 22 mln	Garantie-model (aanname 50%) 15 mln	
Bijdrage vastgoed € 93 mln		Premies (incl Basiskwaliteit) 25 mln Labelstappen (+ 50% Garantiem.) 24 mln Aanpak A'damse buurten 30 mln	Transformatie 13 mln
€ 317 mln	**€ 179 mln**	**€ 100 mln**	**€ 38 mln**

3. Verzakelijken en ontvlechten

Geldstromen na volledige ontvlechting



4. Vereveningsfonds

Stand van zaken en verwachtingen

- Van sturing op grexsaldo naar kavelsturing
- Meerjarenprognose vereveningsruimte (2015 t/m 2019): € 140 tot € 270 miljoen, waarvan € 97 miljoen BadS
- Vereveningsruimte noodzakelijk voor voorinvesteringen en tekorten gebiedsontwikkeling

4. Vereveningsfonds

MEERJARENPROGNOSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019
In miljoenen euro's						
Alg. deel v/d reserve VEF	103	169	220	243	276	335
Winstneming uit kavels		57	36	50	75	35
Proceskosten		-16	-16	-15	-15	-11
Tegenvallers/onvoorzien		-5	-5	-5	-5	-5
Apparaatskosten		-5	-5	-5	-5	-5
Rente		3	4	5	5	6
Bouwen aan de Stad		21	21	17	13	13
Bouwen aan de Stad garantiereg.						12
Bodemsanering		-5	-8	-8	-8	-8
Meevallers						
Verrekening Stadsdelen		7	2		5	
Overige uitgaven		-6	-6	-6	-6	-6
Resultaat per jaar	66	51	23	33	59	31
Alg. deel v/d reserve VEF	**169**	**220**	**243**	**276**	**335**	**366**
Benodigd Weerstandsvermogen	31	44	60	73	83	92
Ruimte voor verevenen	**139**	**176**	**183**	**203**	**252**	**274**

Bron: ERF 2014, d.d. 9 feb 2015

5. Eeuwigdurende erfpacht

Toelichting – 14 u – 14.30 u

1 Tekstvoorstel gemeente Financiële Paragraaf 10:

1. Gemeente en corporaties gaan de erfpachtrelatie aanpassen. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen.

2. De vormgeving van deze nieuwe verhouding houdt globaal in dat de gemiddelde grondprijs voor nieuwe woningen evenveel lager is als de gemiddelde erfpachtbetaling bij verkoop en liberalisatie hoger. Op de wat langere termijn , wanneer er evenwicht is tussen onttrekkingen en toevoegingen aan het DAEB bezit, betalen de corporaties dan evenveel als voorheen.

3. Op de kortere termijn betalen de corporaties per saldo meer erfpacht dan voorheen. Dit komt omdat liberalisaties tot nu toe geen erfpachtbijbetaling hadden, het aandeel van verkoop+liberalisatie groter is dan de productie, en de bestaande grondprijsovereenkomsten nog zeker tot en met 2018 tot hogere grondprijzen leiden dan voorzien in dit voorstel. Deze extra gemeentelijke inkomsten worden , tot het dynamisch evenwicht is bereikt (zie artikel 2), en gedurende de looptijd van deze overeenkomst, niet aan het Vereveningsfonds toegevoegd maar volledig ingezet voor investeringen van de corporaties. Deze investeringen betreffen labelstappen, woningen, waaronder woningen ten behoeve van specifieke doelgroepen, en overige in onderling overleg nog overeen te komen investeringen. Over de relatie tussen het investeringsprogramma, de besteding en het beheer van de middelen maken wij voór 1-1-2016 een gezamenlijk voorstel.

4. De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging gaan we nader uitwerken vóór 1/1/2016.

5. Het onderscheid tussen majeure investeringen en overige investeringen komt te vervallen. Dat betekent dat artikel 4 tot en met 7 van deze overeenkomst voortaan integraal van toepassing zijn op verkoop en liberalisatie van woningen als gevolg van majeure investeringen.

6. Het Stimuleringsfonds wordt per 1/1/2016 opgeheven en verdeeld. Het bedrag dat nu per canonherzieningen voor de sociale woningen van de corporaties conform de staande afspraken naar het Stimuleringsfonds vloeit - dat is exclusief het bedrag dat dient om de boekwaarde weg te werken - wordt nog maar voor de helft in rekening gebracht en komt terecht in het vereveningsfonds van de gemeente. Het contingent verkoop met een (deel) afdracht die rechtstreeks naar het Stimuleringsfonds ging, is naar verwachting per 1-1-2016 op. Indien dit niet zo is, maken we een aanvullende afspraak over de aanwending van deze middelen. Met dit alles vervalt de voeding door corporaties met nieuwe middelen van het Stimuleringsfonds en kan dit fonds dus ook daadwerkelijk worden opgeheven.

7. De 'oude' middelen – voorzover niet verplicht - van het Stimuleringsfonds worden op fifty-fifty-basis verdeeld over de corporaties en de gemeente. De 'oude' verplichtingen van het fonds worden op basis van de bestaande afspraken uitgefinancierd dan wel – zo

mogelijk – gebruteerd, waarbij de tegenprestaties van de gemeente en de corporaties worden benoemd.

8. De erfpacht die corporaties betalen blijft geoormerkt voor stedelijke vernieuwing en stedelijke ontwikkeling. De afdrachten zullen, na ontvlechting van het Stimuleringsfonds per 1/1/2016, gestort worden ten gunste van het Vereveningsfonds. Over de inzet van deze middelen heeft de gemeente volledige zeggenschap.

Gemeente Amsterdam

CONCEPT
13 juli 2015

Plan van aanpak

Uitwerking financiële afspraken gemeente, corporaties, HA

13 juli 2015

Grond & Ontwikkeling/Regie & Advies en Bureau Erfpacht

1. Inleiding

Gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam hebben de gezamenlijke afspraken voor de volkshuisvesting in Amsterdam voor de komende jaren vastgelegd in het document "Samenwerkingsafspraken" d.d. 11 juni 2015. Deze afspraken gaan onder andere over betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van sociale woningen. Het College heeft ingestemd met deze afspraken, op 2 juli worden deze voorgelegd aan de Gemeenteraad.
In hoofdstuk 8 "Verzakelijken en ontvlechten" is vastgelegd op welke wijze de financiële relatie tussen gemeente en corporaties vernieuwd zou moeten worden (zie kader). Hierbij is afgesproken om de (nieuwe) financiële verhoudingen vóór 1 januari 2016 nader uit te werken.

Verzakelijken en ontvlechten

35 Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen.

36 De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging gaan we nader uitwerken vóór 1 januari 2016.

37 We maken een plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

38 De nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken zijn in principe budgettair neutraal voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken.

39 Mocht de financiële situatie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt wordt verwacht, dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen:

- Extra investeringen in de bestaande voorraad (labelstappen)
- Extra toevoegingen aan de voorraad door meer nieuwbouw of minder onttrekkingen
- Aanvullende betaalbaarheidsmaatregelen

Als die situatie zich voordoet overleggen we wat op dat moment de hoogste prioriteit heeft. Omgekeerd maken we een vergelijkbare afspraak bij tegenvallende ontwikkelingen. Ook in dat geval overleggen we op welke manier deze tegenvallers moeten worden opgevangen.

40 De afspraken in de volgende hoofstukken uit Bouwen aan de Stad II (BadS II): Grondprijzen en productievoorwaarden (hoofdstuk 13 in BadS II), Afdracht en kwaliteitseisen bij verkoop (hoofdstuk 15 in BadS II), Inzet erfpachtdeel Stimuleringsfonds (hoofdstuk 16 in BadS II) en Garantiemodel (hoofdstuk17 in BadS II), blijven van kracht totdat de financiële afspraken zoals aangegeven in de artikelen 35 t/m 39, nader zijn uitgewerkt.

In onderliggend Plan van Aanpak is aangegeven op welke wijze we uiterlijk 1 januari 2016 de financiële afspraken rond kunnen hebben. Met als doel dat er vóór 1 januari bestuurlijke consensus is over de afspraken, de bestuurlijke besluitvorming kan vervolgens begin 2016 plaatsvinden.
In dit PvA wordt zowel ingegaan op proces en planning van de nieuwe financiële afspraken.

1.1 Afbakening financiële afspraken

Voor 1 januari 2016 moeten over een aantal onderwerpen afspraken worden gemaakt. Hieronder is aangegeven om welke hoofdonderwerpen het gaat.

(1) Opheffen Stimuleringsfonds
We maken een plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. **(Art. 37)**

(2) Marktconforme erfpacht
Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen. **(Art. 35)**

(3) Vereenvoudiging ACE
De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd **(Art.36)**

(4) Financieel ijkpunt corporatiefinanciën
Mocht de financiële situatie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt wordt verwacht, dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen (**Art. 39**).

Buiten beschouwing: eeuwigdurende erfpacht
Een eventuele overgang naar eeuwigdurende erfpacht staat nu niet (primair) op de agenda. Omdat de nadere uitwerking van de financiële afspraken plaats zal vinden onder het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpacht, is de kans groot dat het onderwerp eeuwigdurende erfpacht alsnog wordt toegevoegd. E.e.a. is mede afhankelijk van de verloop van de gesprekken met de corporaties en voortgang van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht door particulieren.

1.2 Relatie financiële afspraken en programma

Wat het financiële effect is van aanpassing van de erfpacht, heeft te maken met de aantallen waarmee gerekend wordt. Voor de uitwerking van de financiële afspraken zijn dan ook de volgende artikelen in de Samenwerkingsafspraken van belang:

Voorraad sociale woningen

7 Voor de komende periode (2015-2019) spreken we af dat er gemiddeld over de hele periode 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht. Daarnaast wordt er nu afgesproken dat er tot en met 2019 gemiddeld 1000 woningen per jaar mogen worden geliberaliseerd. Indien de corporaties in enig jaar het quotum liberalisaties zouden willen verhogen en het quotum verkopen verlagen, dan is dat mogelijk zolang het aantal van verkoop en liberalisaties samen niet boven de 3.000 uit stijgt.

Nieuwe woningen voor de groei van de stad

16 De corporaties gaan meer sociale huurwoningen bouwen in alle delen van de stad, met een programma van gemiddeld 1.200 woningen per jaar waarvan 800 reguliere woningen (niet zijnde studentenwoningen). Voor 1 januari 2016 inventariseren we bestaande en extra bouwlocaties (inclusief transformatie) die nodig zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. We realiseren ons dat de ambitie eigenlijk nog hoger moet liggen.

1.3 Uitgangspunt: budgetneutraliteit

Art 38.
De nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken zijn in principe budgettair neutraal voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken.

Per individuele corporatie hoeft het effect niet budgettair neutraal te zijn, we beschouwen de gezamenlijke corporaties als één partij.

Bij de hoofdonderwerpen Opheffen Stimuleringsfonds (1) en Vereenvoudiging ACE (3) kan per onderwerp budgetneutraliteit als uitgangspunt worden genomen. Dit is een financieel logische en uitvoerbare knip met als bijkomend voordeel dat dit de besprekingen beter behapbaar zal maken. Bij het onderwerp Marktconforme erfpacht (2) zal het in eerste instantie gaan over de techniek en de consequenties die dat heeft voor het budgettaire evenwicht.
Vervolgens komt de "echte" budgetneutraliteit aan de orde wanneer de onderscheiden onderwerpen integraal aan de orde zijn.

2. Organisatie & proces

2.1 Organisatie intern gemeentelijk

Wethouder Ivens is bestuurlijk opdrachtgever binnen de gemeente voor de uitwerking van de financiële afspraken. Het College heeft vastgelegd dat Wethouder Ivens de financiële afspraken inbrengt bij het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpacht, waar Wethouder vd Burg, Wethouder Kock en Wethouder Ivens deel van uitmaken.
De ambtelijke (inhoudelijke) verantwoordelijkheid voor de nadere uitwerking van de financiële afspraken met corporaties ligt primair bij G&O. Waarbij afstemming intern gemeentelijk met name met DMC van belang is en regelmatig zal plaatsvinden via het afstemmingsoverleg.
Voor inhoud en het proces als geheel is Wonen primair verantwoordelijk. Er zal dan ook regelmatig afstemming plaatsvinden met Wonen (coördinerend overleg).

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

- Bestuurlijk opdrachtgever SAMENWERKINGSAFSPRAKEN: Wethouder Ivens
- Ambtelijk opdrachtgever SAMENWERKINGSAFSPRAKEN: [redacted] (Wonen)

FINANCIËLE AFSPRAKEN

- Bestuurlijke opdrachtgever FINANCIËLE AFSPRAKEN: Bestuurlijk team met Wethouder Kock, Wethouder vd Burg en Wethouder Ivens.
- Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever FINANCIËLE AFSPRAKEN: [redacted] (Grond & Ontwikkeling)
- Coördinerend overleg SAMENWERKINGSAFSPRAKEN i.r.t. FINANCIËLE AFSPRAKEN: [redacted] (Grond en Ontwikkeling) en [redacted] (Wonen) .
- Procestrekker: Grond & Ontwikkeling, Regie & Advies
- Afstemming intern gemeentelijk: G&O en Wonen/DMC/BA/Stadsdelen

2.2 Organisatie gemeente, corporaties en HA

De uitwerking van de financiële afspraken wordt gezamenlijk ter hand genomen door de HA, de AFWC en de gemeente. Van gemeentezijde is G&O hierbij trekker.
Omdat de uitwerking van de financiële afspraken met name kennis en input vereist van corporaties en gemeente, wordt begonnen met een inhoudelijke verkenning door deze twee partijen (voorbereidingsfase). Uitkomsten en inzichten worden tussentijds teruggekoppeld aan de HA, zodat de HA de gelegenheid heeft vragen te stellen c.q. onderwerpen te benoemen die verder uitgezocht moeten worden. Desgewenst kan de HA deelnemen aan de (sub)werkgroep.

De uitwerking van de financiële afspraken vindt derhalve in twee fasen plaats:

1. Voorbereidingsfase door corporaties en gemeente: in een werkgroep met vertegenwoordigers van gemeente (G&O en Wonen), corporaties en HA vindt een inhoudelijke verkenning plaats van de mogelijke opties en afspraken. De vele afspraken hebben verschillende effecten, doel van de voorbereidingsfase is om één en ander gezamenlijk (waardevrij) in beeld brengen. Uiteindelijk resulteert deze fase in een verkenning/voorstel van mogelijke afspraken en evt. verschillen van inzicht. Hiertoe worden de volgende onderwerpen nader verkend:

- (1) Opheffen Stimuleringsfonds
- (2) Marktconforme Erfpacht
- (3) Vereenvoudiging ACE
- (4) Financieel ijkpunt corporatie financiën

2. Onderhandelingsfase door HA, corporaties en gemeente: in deze fase overleggen HA, gemeente en corporaties. De uitkomsten van de inhoudelijke werkgroep vormt het startpunt. Doel in de onderhandelingsfase is de afspraken op papier te zetten en evt. geschilpunten (ambtelijk) te beslechten. Voorzitter bij de onderhandelingen is Max van Engen.

De voortgang en resultaten worden tussentijds teruggekoppeld aan een bestuurlijk overleg van de drie partijen, waar vanuit de gemeente Wethouder Ivens aan deelneemt.
Intern gemeentelijk vindt terugkoppeling plaats met Wethouder Ivens en/of de drie Wethouders (Bestuurlijk Team). Hoe vaak en aan wie is afhankelijk van de voortgang en onderwerp. Op basis van de uitkomsten uit de voorbereidingsfase, bepaalt het Bestuurlijk Team de gemeentelijke inzet in de onderhandelingsfase.

De onderhandelingsfase resulteert in een (concept) document met financiële afspraken en evt. resterende geschilpunten. Dit document wordt bestuurlijk voorgelegd, waarbij er uiterlijk in december overeenstemming moet zijn de drie partijen over de uitwerking van de financiële afspraken.

2.3 Proces financiële afspraken

	Product/proces	Gremium	Datum
VOORBEREIDING	Ambtelijke voorbereidingsfase gemeente en corporaties	Werkgroep Verzakelijken en Ontvlechten	Juli/augustus
	Uitkomst voorbereidingsfase	Ambtelijk overleg gemeente, corporaties, HA	**September 2015**
ONDERHANDELING	Bepalen inzet	Bestuurlijk Team - Kock, v.d. Burg en Ivens	September
	Ambtelijke onderhandelingsfase gemeente, corporaties en HA tbv concept financiële afspraken	Onderhandelingsteam gemeente, corporaties en huurdersvereniging Amsterdam	Oktober / november
	Akkoord op financiële afspraken	Bestuurlijk Team - Kock, v.d. Burg en Ivens	November 2015
	Bestuurlijke consensus	Bestuurlijk Overleg gemeente, corporaties, HA	**December 2015**
BESLUITVORMING	Bestuurlijke besluitvorming financiële afspraken	College van B&W	Januari 2016
		Raadscommissie RO en Raadscommissie WB	Februari 2016
		Gemeenteraad	Februari 2016
	Ondertekening afspraken	Wethouders Ivens en corporatiebestuurders	**Maart 2016**