

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

periode juli 2015 t/m december 2019

Gemeente
Amsterdam

Uitwerking Samenwerkingsafspraken

Uitwerkingsafspraken tussen Amsterdamse woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam

Onderdeel Verzakelijken en Ontvlechten

Grond en Ontwikkeling

juni 2016

Inhoud

- Uitwerking Samenwerkingsafspraken
- Verzakelijken en ontvlechten:
  - Nieuwe sociale grondprijzen
  - Meer marktconforme erfpachtafdracht bij verkoop en liberalisatie
  - Vereenvoudiging ACE
  - Opheffen Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
- Overig corporatiebeleid:
  - Nieuwe Woningwet en de markttoets
  - Voorrang corporaties bij sociaal programma

Uitwerking Samenwerkingsafspraken

- Samenwerkingsafspraken is het afsprakenkader waarbinnen de drie partijen in de periode 2015 t/m 2019 samenwerken aan de volkshuisvesting in Amsterdam.
- Op verschillende thema's is afgesproken dat nog een uitwerking zal volgen.
- Thema **Verzakelijken en Ontvlechten** is uitgewerkt door Grond en Ontwikkeling.

Verzakelijken en ontvlechten

- Aanpassen erfpachtrelatie:
  - Lagere erfpacht bij sociale huurwoningen
  - Marktconforme erfpacht bij verkoop en liberalisatie
  - Vereenvoudigen ACE, woningwetproof
- Opheffen Stimuleringsfonds: stoppen met rondpompen geld
- Nieuwe afspraken zijn voor zowel gemeente als gezamenlijke corporaties “budgetneutraal” t.o.v. huidige afspraken
- Uitgangspunt is voortdurende erfpacht (AB 1998) . Evt. overstap naar eeuwigdurend is niet meegenomen

Nieuwe sociale grondprijzen

- Geen onderscheid in locatie , lagere grondprijzen
- Kleine sociale woningen ≤ 30 m2 gbo:
  - Studenten: grondprijs€ 4.750 p.w.
  - Jongeren (overige kleine woningen): grondprijs € 7.000 p.w.
- Reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens:
  - grondprijs van € 215 per m2 gbo
- Ingangsdatum 1 juli , tenzij grondprijs vastgelegd in overeenkomst

Aanbiedingsafspraken kleine woningen

- Studentenwoningen:
  - minimaal 75% heeft een subsidiabele huur van maximaal €409,92 p.m.,
  - het overige deel een kale huur tot maximaal € 500 p.m.
- Jongerenwoningen hebben op projectniveau een kale aanvangshuur van gemiddeld maximaal € 500 p.m.

NB Als in de periode 2016-2019 door de gemeente een locatie wordt ontwikkeld met betaalbare jongeren- en studentenhuisvesting, dan wordt deze locatie eerst aan de corporaties aangeboden

Afdracht bij verkoop en liberalisatie

- Verkoop:
  - Hogere erfpachtafdracht in populaire gebieden, onderscheid in locatie
  - Bedrag per m2 gbo, op niveau van de 22-gebieden in de stad
  - Uitgangspunt is oppervlakte van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte
- Liberalisatie: jaarlijks wordt een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van 20% van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht

Vereenvoudiging ACE

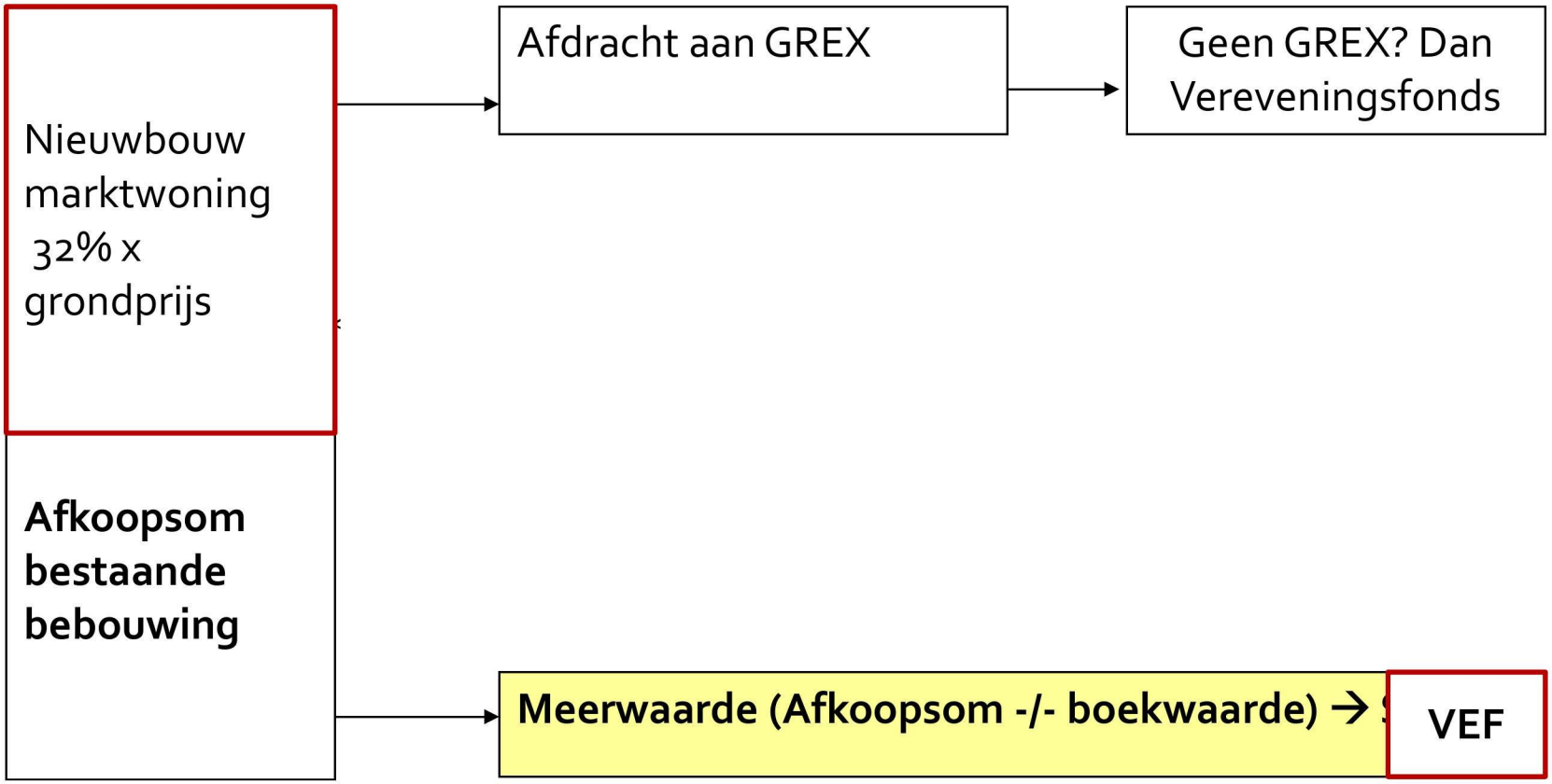
- Systematiek ACE blijft:
  - corporaties kunnen hun bezit herontwikkelen onder de voorwaarde dat minimaal 30% sociaal wordt teruggebouwd
  - corporaties slopen, maken bouw- en woonrijp en ontwikkelen voor eigen rekening en risico
- ACE-erfpachtaanbieding wordt , gezien Woningwet 2015, aangevuld met voorwaarde dat marktprogramma wordt ontwikkeld door een marktpartij
- Ingangsdatum 1 juli 2016, tenzij realisatieovereenkomst of verstuurde erfpachtaanbieding

Nieuwe ACE rekenregels

- Corporaties betalen een vaste afkoopsom per gesloopte woning en € 70/m2 bvo per gesloopte "niet-woonfunctie".
- Corporaties betalen een aanvullende afkoopsom gelijk aan 32% van de marktconforme nieuwbouwprijs voor de marktwoningen
- Corporaties betalen € 1.738 per gebouwde parkeerplaats
- Corporaties betalen een aanvullende afkoopsom gelijk aan 50% van de marktconforme nieuwbouwprijs voor de overige "niet-woonfuncties"
- Corporaties betalen geen aanvullende afkoopsom per gebouwde sociale woning en sociaal maatschappelijk vastgoed

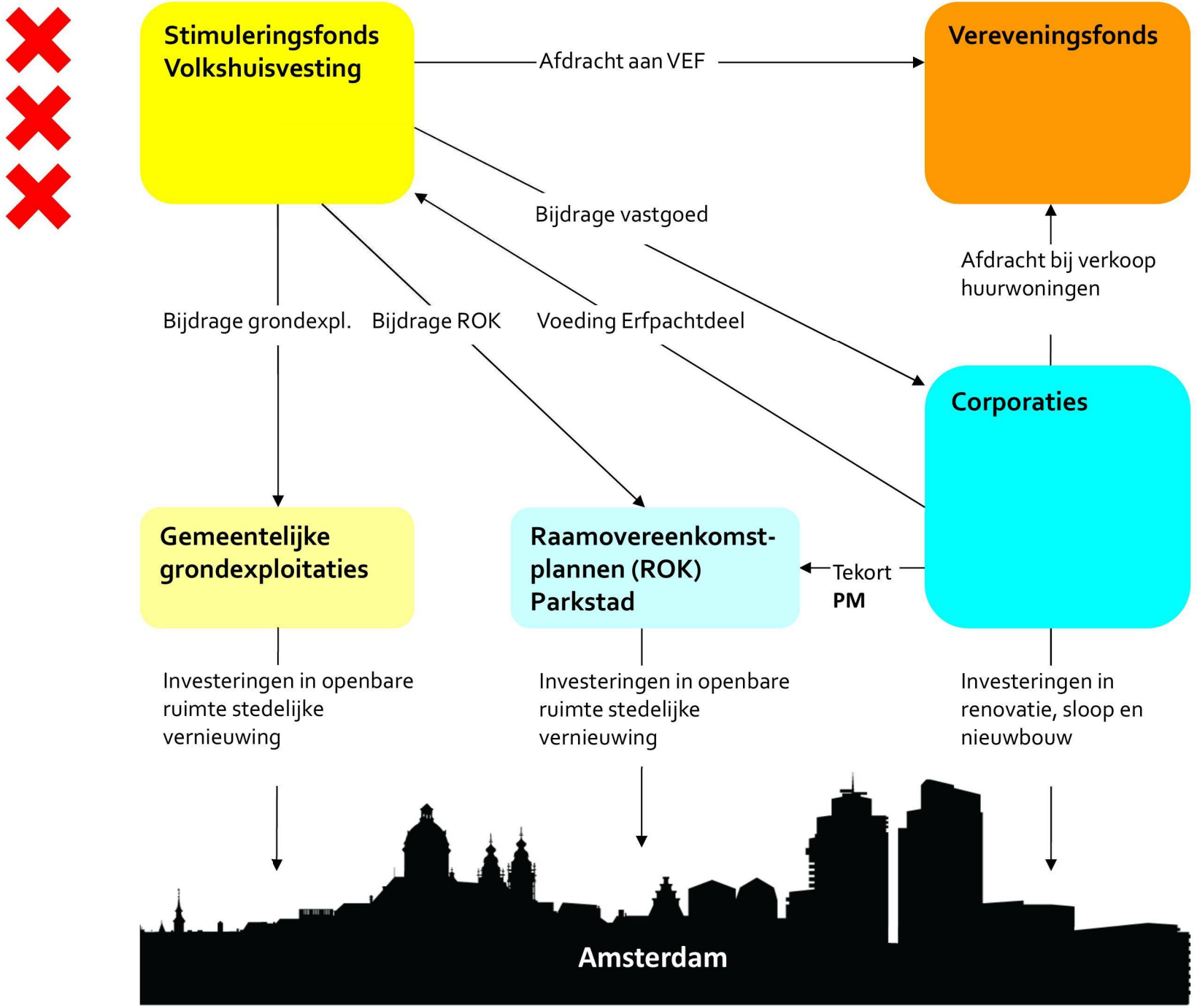
Vereenvoudiging ACE

Werkwijze bij sloop/nieuwbouw – oude en nieuw regels

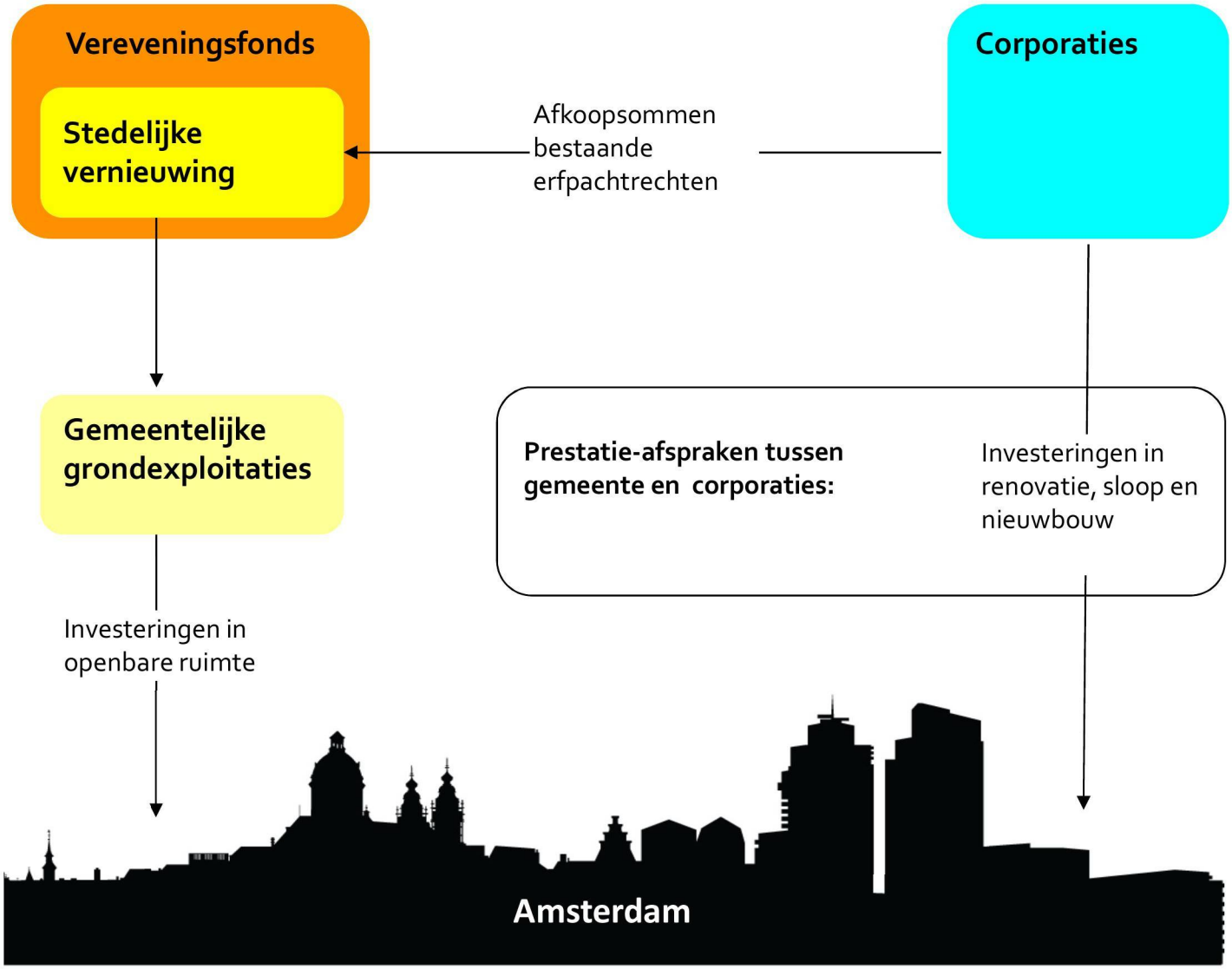


Opheffen Stimuleringsfonds

- Stoppen met voeding fonds door het bedrag dat corporaties betalen aan erfpacht te verminderen met het bedrag dat corporaties terugkrijgen aan subsidies.
- Uitfinanciering van restantbudget aan corporaties middels subsidies. Einddatum 31 dec 2020.
- Voortzetten Stimuleringsfondsplannen middels het VEF.
- Gemeente zet erfpachtmiddelen die zij verkrijgt van corporaties middels (een apart compartiment in) het VEF in voor
  – fysieke stedelijke vernieuwing en
  – nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties.


Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Afdracht aan VEF
Vereveningsfonds
Bijdrage vastgoed
Afdracht bij verkoop huurwoningen
Bijdrage grondexpl.
Bijdrage ROK
Voeding Erfpachtdeel
Corporaties
Gemeentelijke grondexploitaties
Raamovereenkomst-plannen (ROK) Parkstad
Tekort
PM
Investeringen in openbare ruimte stedelijke vernieuwing
Investeringen in openbare ruimte stedelijke vernieuwing
Investeringen in renovatie, sloop en nieuwbouw
Amsterdam

Opheffen Stimuleringsfonds



Consequenties voor (voormalige) Stimuleringsfondsplannen

- Plannen gaan administratief over naar het Vereveningsfonds
- Middels ERF 2016 worden nieuwe referentiesaldi bepaald, inclusief:
  – reële raming proceskosten
  – bodemsaneringskosten
  – consequenties aanscherping BBV

Budget gemeente in (compartiment) VEF

Budget en bestedingsdoelen gemeente Per 1 jan 2016	Budget gemeente	Harde verplichtingen	Zachte verplichtingen
Grondexploitaties	€ 89,2 mln	€ 76,0 mln	€ 13,2 mln
ROK-plannen	€ 22,6 mln	€ 22,6 mln	-
Proceskosten	€ 15,8 mln	€ 15,8 mln	-
Onttrekking ten gunste van VEF (BadS 2)	€ 14,0 mln	€ 14,0 mln	-
Afspraken Allonge (sd Nieuw-west) *	€ 41,5 mln	€ 17,1 mln	€ 24,4 mln
TOTAAL gemeente	**€ 183,1 mln**	**€ 145,5 mln**	**€ 37,6 mln**

* extra kosten openbare ruimte, derving grondopbrengst, Buurtring Zuid Geuzenveld, extra fysieke beheerkosten

Budget corporaties

Budget + bestedingsdoelen corporaties Per 1 jan 2016	**Budget corporaties**	**Harde verplichtingen**	**Zachte verplichtingen**
Vastgoedpremies	€ 78,4 mln	€ 35,6 mln	€ 42,8 mln
Aanpak Amsterdamse Buurten	€ 20,0 mln	€ 15,0 mln	€ 5,0 mln
Transformatieprojecten	€ 3,0 mln	€ 1,8 mln	€ 1,2 mln
TOTAAL corporaties	**€ 101,4 mln**	**€ 52,4 mln**	**€ 49,0 mln**

Gemeente
Amsterdam



Overig corporatiebeleid

Nieuwe Woningwet en Markttoets
Voorrang corporaties bij sociaal programma

Nieuwe Woningwet

- Per 1 juli 2015 mogen corporaties alleen actief zijn in DAEB activiteiten
- DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang, dit staat voor sociale huurwoningen en enige kleinere sociale activiteiten.
- Eén uitzondering: corporaties mogen wél niet-DAEB investeren als marktpartijen het laten afweten (en de investering een volkshuisvestelijk doel dient).
- Om niet-DAEB te mogen investeren moeten corporaties vervolgens door drie toetsen : markttoets door de gemeente, financiële toets door het WSW en een rendementstoets door de zgn. Autoriteit Wonen (AW).

Markttoets gemeente

- Als de corporatie niet-DAEB wil investeren, en de gemeente wil dat ook, dan moet de gemeente voorafgaand middels een **markttoets** hebben vastgesteld, dat een marktpartij het niet wil doen.
- Dit geldt ook voor erfpachtgrond waarop woningen van corporaties staan.
- Bij herstructurering door een corporatie op eigen grond is de markttoets niet vereist

NB Uitzondering voor projecten die vallen onder het overgangsrecht van de Woningwet

Beleid gemeente - markttoets

1. Optimaal gebruik maken van het overgangsrecht
2. Als het gaat om gemeentegrond waar marktprogramma wordt voorzien, dan voorrang aan een marktpartij.
3. Als het gaat om herstructurering van corporatiebezit (sloop/nieuwbouw) op grond die de corporatie in erfpacht heeft en waarbij gemeente en corporatie het eens zijn over programma en aanpak, dan is de lijn als volgt:
   - de corporatie zoekt voor het marktprogramma een marktpartij;
   - Indien de corporatie geen marktpartij kan vinden èn de corporatie de marktactiviteiten zelf wil uitvoeren, doet de gemeente de (verplichte) markttoets

Voorrang corporaties bij uitgifte sociaal

- Regulier sociaal programma wordt apart getenderd. Corporaties kunnen zich inschrijven en hebben voorrang

- Als gemengd programma niet kan worden gesplitst in aparte tenders, dan worden de keuze voor een selectieprocedure en/of het wijzigen van programma vooraf ter instemming voorgelegd aan Wethouder v.d. Burg en Wethouder Ivens (middels de gezamenlijke Projectenstaf).