[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 april 2019 11:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: SAMENVATTING extra overleg Financiën 22.04.2016

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@afwc.nl]
Verzonden: vrijdag 22 april 2016 17:54
Aan: [redacted]@dekey.nl; [redacted]@stadgenoot.nl'; [redacted]@ymere.nl'; [redacted]@eigenhaard.nl; [redacted]@de-alliantie.nl'; [redacted]@huurdersvereniging-amsterdam.nl; [redacted]@rochdale.nl'; [redacted]@eigenhaard.nl; [redacted]@stadgenoot.nl; [redacted] ([redacted]@ymere.nl)
CC: [redacted] ([redacted]@ymere.nl)'; [redacted] (de Alliantie) ([redacted]@de-alliantie.nl); [redacted] ([redacted]@duwo.nl)
Onderwerp: SAMENVATTING extra overleg Financiën 22.04.2016

Beste mensen,

Hieronder puntsgewijs de samenvatting van ons overleg hedenochtend met acties en besluiten (afspraken).

1. **ACE**

[redacted] geeft aan dat het discussiepunt kortingspercentage en overgangsregeling allebei is op te lossen door het project van Eigen Haard in de Kolenkitbuurt buiten beschouwing te laten. De afwijkingen worden veroorzaakt doordat in dat project grotere woningen worden gerealiseerd. Vanuit de federatie geeft [redacted] aan dat dit voor de overgangsregeling klopt. Voor het kortingspercentage gaat het zijns inziens om de gebruikte parameters, de verhouding bvo/gbo en daarmee de vraag of de 14 gebruikte casussen opgeteld voor het geheel een representatief beeld geven.

Afspraken:

a) [redacted] neemt contact op met [redacted] (EH) over de Kolenkitbuurt en de discussie over de 32%
b) De overgangsregeling blijft zoals verwoord door de subwerkgroep; alleen projecten met een ondertekende realisatie vallen de onder de overgangsregeling (i.e. oud ACE-regime). De corporaties leveren via de federatie uiterlijk dinsdag (26/04) de projecten waar een gegeven deze overgangsregeling ook een probleem ontstaat.

2. **Grondprijzen en afdrachten**

Studenten en jongeren

[redacted] geeft aan dat er al een akkoord lag voor de kleine woningen, waarbij geen huurgrenzen werden gesteld. Het gaat om een pakket met drie zaken: 1) een vaste grondprijs voor kleine woningen, 2) een aanbiedingsafspraak voor alle woningen (bestaande bouw en nieuwbouw) en 3) de afspraak over productie en locaties. [redacted] licht toe dat voor de gemeente van belang is dat in het grondprijsbeleid een helder systematiek zit die niet leidt tot sprongen in de residuele waarde van woningen (als het metrage over een grens gaat) en daardoor onwenselijke effecten. Het gaat om redelijkheid in het systeem.

Afspraken:

c) Vaste grondprijs voor studentenwoningen (4.750) en een vaste grondprijs (7.000) voor jongerenwoningen.
d) Aanbiedingsafspraken gelden voor zowel bestaande bouw als voor de nieuwbouw en worden geformuleerd voor
    i. Studentenwoningen (75% tot 409,92)

ii. Jongerenwoningen (nader uit te werken – actie de federatie)
iii. Reguliere woningen (75% tot de aftoppingsgrenzen)

e) Federatie gaat in gesprek De Key en DUWO ter bevestiging van de afspraken studenten en jongerenwoningen.

Afdrachten verkoop, liberalisatie, grondprijzen en rekenmodel
Het voorstel van de gemeente (rekenmodel d.d. 20/04) kwam grotendeels overeen met het voorstel van de corporaties dat (ook) voorlag bij het BO op 18/04. Grote verschil zat bij de een aanzienlijke verhoging van de extra canon liberalisaties. De corporaties/federatie stelt voor om dit effect te verzachten. De gemeente heeft daartegen geen principiële bezwaren. Qua overgangsregeling (we gaan uit van invoering nieuw regime op 01.07.2016) inventariseert G&O de projecten waarvoor nu al grondprijsafspraken zijn. Op basis daarvan bekijken we gezamenlijk waar knelpunten ontstaan en komen we tot een overgangsregeling.

Afspraken:

f) We zijn het eens over de systematiek van het rekenmodel
g) Het extra canonpercentage wordt teruggebracht van 30% naar 20%.
h) Het effect wordt gladgestreken met een gelijkmatige stijging van de afdrachten voor verkoop in alle marktgebieden (gebaseerd op de 22 gebieden).
i) De corporaties laten via de federatie uiterlijk dinsdag (26/04) weten of zij akkoord zijn.
j) Procesafspraak Overgangsregeling, na inventarisatie G&O volgt gesprek over knelpunten. Uiterlijk 15 juni moet daarover duidelijkheid zijn.

3. Stimuleringsfonds

In het BO zijn we erop uitgekomen dat de corporaties ten behoeve van dekking van het tekort op de vastgoedpremies € 17,8 mln. vanuit de Algemene Reserve (gronddeel) wordt overgeheveld naar het vastgoeddeel. Voorwaarde voor uitkering is dat met de werkzaamheden (horende bij de vastgoedpremies) een aanvang is genomen voor 2021.

Afspraken:

k) [redacted] zoekt uit wat de tegenprestatie op duurzaamheid is die de gemeente verlangd voor het akkoord op het Stimuleringsfonds
l) De feitelijke afwikkeling moet nader worden uitgewerkt. De te hanteren principes daarbij zijn dat per ingang opheffing (01.07.2016):
    i. de afdrachten door de corporaties worden gehalveerd;
    ii. er bij de gemeente een nieuwe 'spaarpot' (verplichting) wordt gecreëerd voor de vastgoedpremies ter grootte van het restantbudget vastgoed, positief saldo Erfpachtdeel Algemeen, Reserve Garantiemodel, aangevuld met 17,8 mln. ter dekking van het tekort.

Ik vertrouw erop hiermee een juiste samenvatting te hebben gegeven.

Met vriendelijke groet en goed weekend,

[redacted]
Beleidsadviseur

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

[redacted]
Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam
Delflandlaan 4bg, 1062 EB Amsterdam
www.afwc.nl

Aanwezig dinsdag t/m vrijdag

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 21 april 2016 14:06
Aan: [redacted]; [redacted]@dekey.nl; [redacted]@stadgenoot.nl'; [redacted]@ymere.nl'; [redacted]@eigenhaard.nl; [redacted]@de-alliantie.nl'; [redacted]@huurdersvereniging-amsterdam.nl; [redacted]; [redacted]@rochdale.nl'
CC: [redacted]
([redacted]@ymere.nl)'; [redacted]
Onderwerp: Agenda - vrijdag 22 april om 09.00 uur

Beste mensen,

De agenda voor morgen is kort:

1. Opening/mededelingen
2. Voorstel sociale grondprijzen en marktconforme erfpacht – ter bespreking
3. Eindbalans Stifo – terugkoppeling BO: wat is afgesproken?
4. Rondvraag/afsluiting

Over ACE en productie studentenhuisvesting wordt in kleiner verband verder gesproken.

De stukken voor Agendapunt 2 zijn gisteren reeds verstuurd.
T.b.v. Agendapunt 3 is het stuk "Memo Eindbalans" bijgevoegd zoals verstuurd aan het BO van 18 april jl., als het goed is bij jullie bekend.

Met vr. gr.,

[redacted]

[redacted]
Beleidsadviseur
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam