amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

VERSLAG

Betreft: **Bijeenkomst Werkgroep Verzakelijken en Ontvlechten d.d. 20 juli 2015**

Aanwezig: [redacted] (G&O)
[redacted] (HA)
[redacted] (Ymere), [redacted] (De Key), [redacted] (afwc)

---

1. Opening

Dit is de eerste bijeenkomst van de Werkgroep Verzakelijken en Ontvlechten die zich zal buigen over de uitwerking van een aantal financiële Samenwerkingsafspraken. Op de lijst deelnemers staan meer namen, maar door de vakantieperiode kon niet iedereen op dit tijdstip. Het secretariaat van de RVE Grond & Ontwikkeling plant in overleg met de deelnemers de volgende bijeenkomsten. De tweede bijeenkomst is op 4 augustus om 15:30. Zodra een totaaloverzicht beschikbaar is, zal dit worden rondgemaild.

2. Opdracht van de werkgroep

Essentieel voor de manier waarop de werkgroep de opdracht aanpakt is de vraag wat deze precies is en hoe wij dit – als werkgroep – zien. Niet alle deelnemers waren betrokken bij het voorgaande traject (om te komen tot de afspraken op hoofdlijnen). Verzakelijken & Ontvlechten komt uit het rapport van Conijn en Teulings, waarin een advies is gegeven voor het moderniseren van het stelsel van onderlinge (financiële) samenwerking. Het advies van Conijn en Teulings is om de onderlinge samenwerking in de komende periode vorm te geven vanuit het transparatiemodel; bieden van inzicht in financiële positie en van daaruit afspraken maken over resultaten, inzet van middelen en operationele samenwerking.

Het rapport is geschreven vanuit een vogelvluchtperspectief, zwevend boven de stad en samenwerking tussen de partijen. Het is goed om ook het perspectief vanaf de grond daaraan toe te voegen. Vraag daarbij is of met de analyse van Conijn en Teulings alle financiële banden voldoende in beeld zijn en of het volledige speelveld hiermee helder is. Het rapport Teulings/Conijn vormt wel een startpunt bij de besprekingen; de Samenwerkingsafspraken van 11 juni zijn er op geënt. De werkgroep ziet het rapport als houvast en interessante denkrichting, het is niet kaderstellend of bedoeld als stringente richtlijn.

3. Hoe pakken we het aan?

T: 020 3460360 info@afwc.nl Delflandlaan 4 bg Postbus 9959 IBAN NL85 INGB 0004 6600 19
F: 020 3460350 www.afwc.nl 1062EB Amsterdam 1006 AR Amsterdam KvK A'dam 40531218

In grote lijnen zijn er 4 onderwerpen die de werkgroep moet uitwerken:

1) Plan voor opheffing Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
2) Aanpassing erfpachtrelatie, waarbij volgens het principe marktconforme grondprijzen/erfpacht voor marktfuncties, sociale grondprijzen/erfpacht voor sociale functies.
3) Vereenvoudiging van de uitvoering van projecten onder het ACE.
4) Bepalen van een financieel IJkpunt corporatie financiën.

De eerste drie onderwerpen zijn zeer met elkaar verweven. Het bepalen van een financieel IJkpunt corporatie financiën staat er een beetje los van. Deze deelopdracht komt voort uit afspraak 39 uit de Samenwerkingsafspraken waarin we hebben aangegeven dat als er meevallers zijn bij de corporaties boven dat IJkpunt de drie partijen in gesprek gaan over de mogelijke bestemming van die middelen. Het Bod van de corporaties (uit april 2015) en de prognoses zijn gebaseerd op de dPi2014. Ook al is dit onderwerp niet direct aan de andere gelieerd, het is wel onderwerp voor deze werkgroep.

Sprekend over de het eerste onderwerp, een plan voor opheffing van het StiFo, komt de werkgroep tot vier vragen die eigenlijk bij elk onderwerp kunnen worden gesteld, te weten:

a) Wat was het oorspronkelijke doel?
b) Wat zijn de voors en tegens?
c) Hoe kun je – gegeven de antwoorden op a) en b) – komen tot een plan voor opheffing/vereenvoudiging/oplossing?
d) Hoe draagt dat bij aan de Samenwerkingsafspraken?

Bij de laatste vraag naar hoe het bijdraagt aan de Samenwerkingsafspraken moet ook worden bezien welke effecten de maatregelen zullen hebben en of dat juist meewerkt of tegenwerkt. Als voorbeeld: de (door de gemeente) voorgestelde verhoging van (erfpacht-) afdrachten bij verkoop. Dat voorstel kun je doen, zeker wanneer je voor ogen hebt dat er (op termijn) steeds minder zou worden verkocht. Echter verhoging van die afdrachten leidt er ook toe dat er per verkoop minder overblijft voor verkopende corporatie om in nieuwe woningen te investeren. Ook daalt in het algemeen de prikkel om te verkopen, terwijl meer bouwen (lees: investeren) nu juist weer een doelstelling binnen de Samenwerkingsafspraken is.

Bij een verdere uitwerking van de financiële afspraken zijn er meerder omstandigheden waarmee rekening moet worden gehouden. Voor wat betreft de budgetneutraliteit speelt ook het tijdsaspect: verhoging van afdrachten werkt direct door, (compensering middels) verlaging van grondprijzen heeft een uitgesteld effect. Daarnaast wordt expliciet genoemd dat de scheiding DAEB/niet-DAEB een aspect is waarmee in de uitwerking rekening moet worden gehouden.

4. Hoe nu verder?

T: 020 3460360 | info@afwc.nl | Delflandlaan 4 bg | Postbus 9959 | IBAN NL85 INGB 0004 6600 19
F: 020 3460350 | www.afwc.nl | 1062EB Amsterdam | 1006 AR Amsterdam | KvK A'dam 40531218

Voor de volgende keren zullen Federatie en Gemeente voor respectievelijk de onderwerpen StiFo, erfpachtrelatie en ACE een A4 opstellen vanuit de opgestelde 4 vragen. De A4's vormen het uitgangspunt voor de bespreking. De eerstvolgende keer, 4 augustus, is het Stimuleringsfonds aan de orde. De keren daarna respectievelijk de erfpachtrelatie en het ACE. De integratie – in samenhang met budgetneutraliteit en financieel ijkpunt – is daarna aan de orde.

T: 020 3460360
F: 020 3460350
info@afwc.nl
www.afwc.nl
Delflandlaan 4 bg
1062EB Amsterdam
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19
KvK A'dam 40531218