Gemeente Amsterdam

Plan van Aanpak

Inventarisatie acties t.b.v. implementatie financiële afspraken

Aan MT d.d. 31 mei 2016
Van Regie & Advies i.o.m. Bureau Erfpacht en Fondsen
Datum 26 mei 2016

ACTIES PER ARTIKEL

Art 35. 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

Vooraf
Aanpassing erfpachtrelatie heeft twee subonderwerpen:
1. Lagere, gewijzigde sociale grondprijzen
2. Hogere, gewijzigde erfpachtafdrachten bij verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen

De acties zijn per onderdeel weergegeven.

1. Sociale grondprijzen	Acties voor 1 juli 2016	Trekker	Acties voor 31 dec 2016	Trekker
Nieuwe sociale grondprijs	Vaststellen van projecten waarvoor nog oude prijzen gelden.	R&A/[redacted] (i.o.m. Federatie)	Grondexploitaties aanpassen aan nieuwe prijzen, qua planning relatie leggen met BBV/VPB-traject	Projecteigenaren/ Fondsen
	Vormgeving compensatie voor reeds vaststaande grondprijzen		Aanpassingen grondexploitatie formulier; van vaste bedragen per woning, naar m2 en oppervlaktes	Fondsen
	Instructie toepassing m2 ??	R&A/Vastgoedadvisering	Nieuwe grondprijzen opnemen in grondprijsbeleid / handleiding gpb. NB jaarlijkse aanpassing grondprijzen aan CPI	R&A/Grondprijsbeleid

Communicatie	Nieuwe prijzen communiceren richting projectmanagers en projectleiders	R&A/[redacted]	-	-
2. Verkoop en liberalisatie	**Acties voor 1 juli 2016**	**Trekker**	**Acties voor 31 dec 2016**	**Trekker**
Invoer nieuwe afdracht bij verkoop	Interne werkinstructie bepaling nieuwe afdracht per 1 juli.	Erfpacht en Uitgifte	Nieuwe afdrachtsystematiek vastleggen in nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties	Erfpacht en Uitgifte [redacted] i.o.m. Jurist BE
	Op adresniveau bedrag per m2 inzichtelijk maken voor notarissen			
Communicatie	Instructie notariaat	Erfpacht en Uitgifte	-	-
Invoer afdracht bij liberalisatie	-	-	Vastleggen vormgeving afdracht liberalisatie (en opnemen in nieuw Uitvoeringsbesluit)	Erfpacht en Uitgifte/[redacted] (i.o.m. Federatie)
			Per 1/3/2017 en volgende jaren: opvragen bij corpo's van aantal liberalisaties en toegepaste huren	Erfpacht en Uitgifte/Team Woco
			Verwerken financiële effecten in kwartaalrapportages, begrotingen	Fondsen
			Aanpassing meerjarenraming VEF	Fondsen
Verkoop in relatie tot eeuwigdurende erfpacht	-	-	Hoe omgaan met splitsen en verkopen corporatiewoningen in relatie tot VES	Erfpacht & Uitgifte
Afdracht bij huurliberalisatie in relatie scheiding in DAEB-niet DAEB	-	-	Gevolgen scheiding DAEB-niet-DAEB bezit	R&A

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

Vereenvoudiging ACE	Acties voor 1 juli 2016	Trekker	Acties voor 31 dec 2016	Trekker
Nieuwe ACE-regels	Aanpassen ACE-spreadsheet (de "paarse krokodil")	E&U [redacted]	Nieuwe ACE-regels, incl. fiscale afwikkeling vastleggen in nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties (incl. splitsing DAEB/niet-DAEB etc)	Erfpacht en Uitgifte [redacted] i.o.m. Jurist BE i.o.m. Bureau FAC
	Nieuwe regels verwerken in (standaard) ACE-erfpachtaanbieding aan corporaties per 1 juli	E&U/Team Woco i.o.m. JZ	Verwerken financiële consequenties in (grexen in) VEF	Fondsen
			Verwerken nieuwe regels in Grondprijsbeleid en Handleiding Grondprijsbepaling	Regie & Advies
Invoerregime per 1 juli	Vastleggen limitatieve lijst met projecten waarvoor uitzondering wordt gemaakt (over 3 projecten is nog discussie)	E&U [redacted] i.o.m. Regie & Advies [redacted]	-	-
	Vastleggen voor welke projecten nog oude ACE geldt (strak regime hanteren)			
Communicatie	Inlichten van medewerkers Erfpacht & Uitgifte, vastgoedadviseurs bij Regie & Advies, Fondsen, stadsdelen.	E&[redacted]	Ondersteunen van medewerkers in projecten	E&U [redacted]

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

Vooraf

De opheffing van het Stimuleringsfonds bestaat uit drie onderdelen :

3. Stopzetten van de voeding van het (gezamenlijke) Stimuleringsfonds per 1 juli 2016;
4. Opstellen van een Eindbalans Stimuleringsfonds ;
5. Formuleren van de bestemming van de erfpachtmiddelen, die de gemeente per 1 juli 2016 verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit.

De acties zijn per onderdeel weergegeven.
NB De Begroting 2017 komt te snel. Het opheffen van het Stifo en de vormgeving van het "aparte compartiment" in het VEF worden verwerkt in Jaarrekening en in de actualisatie van de Begroting 2017.

1.Stopzetten voeding	**Acties voor 1 juli 2016**	**Trekker**	**Acties voor 31 dec 2016**	**Trekker**
Vastleggen nieuwe afkoopsom bij (tussentijdse) canonherziening.	Besluit B&W over nieuwe afkoopsommen per 1 juli.	E&U [redacted]	Meerwaarde moet gestort worden in apart compartiment VEF. Vergt administratieve aanpassingen.	E&U [redacted] i.o.m. Fondsen
			Nieuw bedrag verwerken in meerjarenraming BE in Najaarsnota en Jaarrekening.	
	Nieuwe bedrag verwerken in (standaard) erfpachtaanbieding aan corporaties per 1 juli.		Nieuwe afkoopsom vastleggen in nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties	
			Nieuw bedrag verwerken in meerjarenraming VEF in Najaarsnota en Jaarrekening	Fondsen [redacted]
2. Eindbalans Stimuleringsfonds	**Acties voor 1 juli 2016**	**Trekker**	**Acties voor 31 dec 2016**	**Trekker**
Eindbalans per 1 juli 2016	Bepalen stand kassaldo Wonen per 1 juli	Regie & Advies [redacted] i.o.m. Fondsen [redacted] en Wonen [redacted]	Vormgeven "apart compartiment VEF"	Fondsen [redacted]
	Bepalen stand reserves en voorzieningen (kassaldo) G&O per 1 juli		Muteren reserves en voorzieningen Stifo (hierin meenemen het actualiseren van Stifoplannen – incl. opnemen proceskosten bodemsaneringskosten - en afrekenen van door stadsdeel gerealiseerde kosten)	

	Bepalen van het over te hevelen geld naar Wonen tbv "corporatiebudget" Bepalen van het over te hevelen geld naar "apart compartiment VEF"	[redacted]	Opheffen Stifo en vormgeving apart compartiment verwerken in Najaarsnota 2016 en in Jaarrekening	
Uitwerkingspunten m.b.t. compensatie	Nagaan stand van zaken 1e Verkoopconvenant Vormgeving compensatie, i.r.t. tot vrijval KTA-deel	Bureau Erfpacht [redacted] Regie & Advies [redacted]	-	-
3.Bestemming erfpachtmiddelen	**Acties voor 1 juli 2016**	**Trekker**	**Acties voor 31 dec 2016**	**Trekker**
Bestemming toekomstige erfpachtmiddelen	-	-	Bestemming van deze middelen betrekken bij vormgeving "apart compartiment VEF" Inventariseren welke ruimtelijke plannen onder definitie "bestemming erfpachtmiddelen corporaties" vallen	Fondsen [redacted] i.o.m. Regie & Advies
Communicatie	**Acties voor 1 juli 2016**	**Trekker**	**Acties voor 31 dec 2016**	**Trekker**
Plan Opheffen Stimuleringsfonds	Inlichten van planeconomen en projectleiders in de stadsdelen Nieuw-West, West en Noord.	Regie & Advies [redacted]	Ondersteunen van planeconomen bij actualisatie van projecten tbv ERF	Fondsen [redacted])

PM

- Financieel IJkpunt corporaties – aangaan gesprek en monitoren ontwikkelingen
- Monitor afspraken aanbiedingsafspraken nieuwe studentenwoningen; idem jongerenwoningen
- ???