Gemeente Amsterdam

Laatste puntjes Uitwerking Samenwerkingsafspraken

Aan	Stuurgroep Samenwerkingsafspraken
Van	Gemeente/G&O
Datum	6 juni 2016

In de uitwerking van de Samenwerkingsafspraken zijn nog een aantal invuloefeningen aan de orde. Hieronder komen deze aan de orde, met een voorstel hoe hiermee om te gaan.

Kwestie 1:

Zolang het Derde Convenant Verkoop niet vol was, zou er van de afdracht verkoop € 2.000 (geïndexeerd naar 2016: € 2.309) naar het Stifo gaan. Afgesproken is dat na opheffing van het Fonds deze geldstroom - voor zover nog relevant - voor de helft naar de corporaties terug gaat, dus naar de Reserve Vastgoed.

Analyse/ voorstel:

In BadS2 staat een tabel waarin het aantal nog te verkopen woningen onder het derde convenant Verkoop per 1/7/2010 14.110 woningen bedraagt. Sindsdien zijn er zo laten de cijfers van Erfpacht en Uitgifte zien nog 10.943 woningen verkocht tot 1/7/2016. Dit cijfer matcht vrij nauwkeurig met de cijfers van de Federatie zoals die in of rondom de Jaarrapportages worden gehanteerd. Het betekent dat we nog voor 3.167 woningen richting het vastgoeddeel moeten compenseren. 3.167 maal de helft van € 2.309 = € 3,66 mln.

Voorstel: eenmalige lumpsum van € 3,66 mln vanuit het Vereveningsfonds overmaken naar het Vastgoeddeel. Het Vereveningsfonds krijgt het geld als vanzelf terug via de hogere afdracht bij verkoop. Dit voorstel is gebaseerd op de praktische overweging dat dit administratief eenvoudiger is dan het per verkochte woning overmaken van een bedrag naar het vastgoeddeel.

Kwestie 2:

Partijen hebben afgesproken de nieuwe sociale grondprijs alleen toe te passen op projecten waarvoor nog geen concrete sociale grondprijs is afgesproken en vastgelegd.
Er wordt uitgezocht voor welke projecten dit het geval is en wat dit financieel betekent.
Partijen spreken af vóór 1 juli 2016 afspraken te maken over compensatie van eventuele negatieve financiële consequenties, ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit voor beide partijen.

Analyse/voorstel :

Het rekenmodel waarop de nieuwe grondprijzen en afdrachten gebaseerd is, gaat uit van een aantal sociale huurwoningen waarvoor de nieuwe grondprijzen gelden. Dit (modelmatige) aantal betreft jaarlijks 720 woningen (480 regulier/ 240 studentenwoningen) oftewel 2.520 woningen tot en met 2019.

Het werkelijke aantal woningen dat tot en met 2019 de nieuwe grondprijs krijgt bedraagt op basis van de huidige inzichten/ ramingen ongeveer 2.150 woningen (1050 bekend; 100 toegerekend aan nog niet opgenomen plannen, 1.000 extra op versnellingslocaties; zie bijgaande tellingen). Dat benadert het 'modelmatige' aantal.
Het voordeel van de lagere grondprijs is berekend op jaarlijks € 2,9 mln. Voor de periode tot en met 2019 komt dat op € 10,2 mln. Op basis van de bovenstaande aantallen zou hiervan € 1,5 mln ((2520-2.150)/ 2520 maal € 10,2 mln) niet worden gerealiseerd. Dat zou inhouden dat er nog een bedrag van € 1,5 mln moet worden gecompenseerd.

Voorstel: een keuze maken uit deze twee mogelijkheden: :
1. De afdrachtbedragen bij verkoop voor de periode 2016-2019 verder verlagen.
2. Er wordt een eenmalige lumpsum vanuit het Gronddeel naar het Vastgoeddeel overgemaakt. Het VE krijgt het geld terug in de vorm van de hogere afdrachten.

Keuze 1 heeft de gemeentelijke voorkeur .

<u>Kwestie 3:</u>
Er zijn nog drie projecten die corporaties onder het oude ACE zouden willen uitvoeren, te weten: Sumatraplantsoen (EH), AQ10 (Alliantie), Bloom (Ymere).

Analyse/voorstel:
Binnen de voor de projecten gestelde criteria (een erfpachtaanbieding, een duidelijke en volledige aanvraag bij Bureau Erfpacht en een omgevingsvergunning) kunnen deze projecten niet onder het oude regime worden gebracht. Indien de gemeente zou toestaan dat dat wel gebeurt dat loopt zij naar schatting een kleine € 8 mln aan grondinkomsten mis.
Deze schatting is gebaseerd op de volgende berekening:
a. A33: in A33 wordt 110% of 125% teruggebouwd. We gaan voor het maken van de som uit van 125%. Onder het oude systeem ontvangt de gemeente de helft van de opbrengsten van de verdichting boven de 110% (dat 15% van 12800 m2, is 2000 m2 maal gemiddelde grondprijs van € 800 per m2, maal de helft is 0,8 mln. In het nieuwe systeem ontvangt de gemeente 0,32% van 70% van 12800 m2 maal € 800 per m2, dat maakt € 2,3 mln. Verschil: 1,5 mln.
b. Voor AQ10 gaan we ook uit van een verdichting (check) van 125%. Als het verder om soortgelijke hoeveelheid m2 gaat dan komt de vergelijkbare rekensom uit om een verschil tussen nieuw en oud ACE van ca. € 2,3 mln. Dit ligt hoger dan bij AR33 vanwege hogere grondprijzen in het gebied van de Alliantie
c. Bij Bloom is sprake van enige verdichting: 110%. Dit is een renovatieproject (categorie "majeure investering"). Voor de bestemmingswijziging van sociaal naar koop wordt in het oude ACE een relatief lage afkoopsom betaald. Onder het nieuwe ACE is de categorie majeure investering vervallen en wordt er afgerekend conform de uitvoeringsovereenkomst Splitsen en Verkopen . Het gaat om ca. 12.000 m2 GBO koopwoningen, in het gebied Bos & Lommer. De te betalen afdracht zou ca € 1,0 miljoen bedragen; een verschil tussen oud en nieuw ACE van ca € 650.000.

Het totaal aan inkomstenderving gemeente komt alsdan op € 4,5 mln.

Voorstel: de drie projecten vallen onder het nieuwe ACE.
PM. Eigen Haard en Ymere zijn nog bezig met een nadere onderbouwing van waarom AR33 resp. Bloom onder het oude ACE zouden kunnen worden ondergebracht. Van de Alliantie is een onderbouwing ontvangen.

<u>Kwestie 4:</u>
Op het vastgoeddeel wordt een nader te bepalen rente vergoed.

Analyse/voorstel :
Er is advies gevraagd aan DMC wat deze rentevergoeding kan/moet zijn. Dit advies luidt:

Vanuit Treasury is het advies om maximaal de huidige marktrente te vergoeden en gezien de huidige zeer lage renteniveau's overwegen om geen vergoeding te verstrekken wegens de administratieve rompslomp. Immers, dat zouden de "kosten" voor de gemeente ook zijn wanneer dit bedrag direct aan de corporaties werd betaald. Het zijn tevens ook de kosten die de corporaties nu moeten betalen omdat ze later dit bedrag krijgen. De corporaties kunnen namelijk (met wsw dekking) tegen hetzelfde rentetarief als gemeenten geld lenen.
Bij een looptijd van 5 jaar praat je dus bij een geleidelijke afbouw van het bedrag over 0,04% (lineair) of 0,20% als het bedrag in zijn geheel na 5 jaar wordt overgemaakt. Dit zijn echter zeer lage renteniveaus dat overwegen kan/moet worden of het de kosten van de administratieve inspanning van het bijhouden van dit (afwijkende) rentepercentage waard is. Bij € 10 mln en 0,04% vergoeding gaat het namelijk om € 4.000,- op jaarbasis.

Het voorstel is om op basis van bovenstaande redenering de rente voor 2016 vast te stellen als nihil en dit jaarlijks bij te stellen