Gemeente Amsterdam

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Voorstel

Aan	Werkgroep Financiën – bijeenkomst d.d. 25 januari 2016
Van	Werkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen
Datum	21 januari 2016

Artikel 35
Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen. (Art.35)

Inleiding

De Werkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen heeft, in het kader van de nadere uitwerking van artikel 35, de opdracht gekregen om te verkennen:

- Hoe marktconformiteit in relatie tot eenvoud vorm kan worden gegeven;
- Hoe budgetneutraliteit kan worden uitgewerkt;
- Hoe nieuwe afspraken vooruit lopen en aansluiten op de scheiding in DAEB-niet DAEB.

In onderliggende notitie is het resultaat hiervan te vinden. De verkenning heeft geleid tot een voorstel voor een aanpassing van de erfpachtrelatie op de volgende punten:

(1) Grondprijs sociale nieuwbouwwoning
(2) Erfpachtafdracht bij verkoop
(3) Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie

Hiernaast wordt een voorstel gedaan voor het te hanteren rekenmodel (4), ten behoeve van de bepaling van budgetneutraliteit voor beide partijen.

NB Er wordt geen voorstel gedaan voor de daadwerkelijk te hanteren erfpachtbedragen. Gesprekken hierover vinden op een andere tafel plaats.

<u>Afbakening</u>

- De Vereenvoudiging ACE is buiten beschouwing gelaten. Er is een aparte werkgroep die hiervoor voorstellen zal doen.
- Een evt. overstap naar eeuwigdurende erfpacht maakt geen onderdeel uit van de Samenwerkingsafspraken en deze opdracht.

(1) Nieuwbouw sociale grondprijs - lagere grondprijzen

Huidige systematiek

De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2015, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.		
Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens	€ 34.836 exclusief BTW
Gebied 2	Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), Stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens), Buiksloterham	€ 23.224 exclusief BTW
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 15.205 exclusief BTW

De vaste grondprijzen gelden niet voor woningen met een gbo < 30 m2. Voor kleine (studenten)woningen (gbo < 30 m2) wordt de grondprijs voor corporaties op dezelfde (residuele) wijze berekend als bij marktpartijen (met huurniveaus en BAR).

Nieuwe systematiek – vaste grondprijs per m2 gbo

De grootste veranderingen in het voorstel, ten opzichte van de huidige systematiek, zijn:

- Er geldt één sociale grondprijs voor heel Amsterdam. We laten de indeling in marktgebieden los.
- Er geldt één vaste sociale grondprijs per m2 gbo. We laten de vaste afkoopsom per woning los. Het uitgangspunt dat een gemiddelde sociale huurwoning een omvang heeft van 85-90 m2 wordt losgelaten.

Wat wordt gehandhaafd is dat de sociale grondprijs gerelateerd is aan afgekochte voortdurende erfpacht van 52 jaar, onder de AB 1998. Net als nu kan hierbij met bijbetaling voor 77 jaar worden afgekocht

Nog uit te werken bij het vaststellen van een nieuwe sociale grondprijs per m2 is het onderscheid tussen kleine (studenten)woningen met een gbo < 30 m2 en sociale woningen > 30 m2.
De Werkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen stelt hierbij de volgende opties voor:

a. Er geldt één vaste sociale grondprijs per m2 gbo. We maken geen onderscheid in gbo maar stellen een *minimale* grondprijs per woning vast.
b. Er geldt één vaste sociale grondprijs per m2 gbo voor woningen met een gbo > 30 m2. Voor kleine (studenten)woningen (gbo < 30 m2) wordt de grondprijs voor corporaties, op dezelfde (residuele) wijze berekend als bij marktpartijen (met huurniveaus en BAR).
c. We introduceren 2 vaste sociale grondprijzen per m2 gbo: één grondprijs voor woningen > 30 m2 en één grondprijs voor woningen > 30 m2.

Voorstel uitwerkingsafspraken

- Bij nieuwbouw van sociale woningen met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens geldt een vaste grondprijs van € x per m2, ongeacht locatie,
- PM: woningen kleiner dan 30 m2 gbo

(2) Erfpachtafdracht bij verkoop – (meer) marktconforme erfpacht

Huidige systematiek
Momenteel betaalt de corporatie bij iedere woningverkoop een bedrag van € 9.276 als eenmalige vergoeding (ongeacht locatie, woninggrootte en woningtype).
Deze afdracht wordt momenteel door de notaris afgedragen bij overdracht, zonder dat de gemeente of de corporatie hiervoor eerst een berekening hoeft te maken.

Nieuwe systematiek – drie opties
Het voorstel is om het te betalen erfpachtbedrag voor de bestemmingswijziging meer marktconform te maken.
De Werkgroep Marktconforme Erfpacht en sociale grondprijzen heeft hierbij verschillende opties onderzocht op de criteria:

- Marktconformiteit van de methode (houdt methode rekening met oppervlakte, locatie en type woning?)
- Objectiviteit en beschikbaarheid gegevens (is de input voor de berekening makkelijk, duidelijk en onomstreden beschikbaar?)
- Praktische uitvoerbaarheid (kan het eenvoudig, zonder extra kosten, uitzoekwerk of berekeningen?)
- Overzichtelijk (kan het aantal mogelijkheden/omschrijvingen van de methode beknopt blijven?)

Van de circa 10 onderzochte opties zijn er drie overgebleven die alle drie acceptabel zijn, deze drie opties worden voorgelegd aan de Werkgroep Financiën. De Werkgroep Financiën wordt verzocht een voorkeur aan te geven.

OPTIE 1 - 22 verschillende bedragen voor de 22 gebieden (ongeacht woninggrootte)
Voordelen:

- Makkelijk uitvoerbaar, niet foutgevoelig
- Minder grofmazig dan de huidige werkwijze

Nadelen:

- Houdt geen rekening met woninggrootte (niet marktconform).
- Valt voor corporaties "zoet" (bij grote woningen) maar ook "zuur" (bij kleine woningen) uit.

OPTIE 2 - Een bedrag per m2 gbo, op basis van marktwaardeniveau voor de 22 gebieden, zowel voor EGW als voor MGW
Voordelen:

- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met lokatie

Nadelen:

- M2 gbo in splitsingsakte klopt niet altijd (corpo-administratie, WOZ-m2 en erfpacht-splitsingsakte m2 wijken vaak van elkaar af). Dit moet door de partijen als een gegeven worden genomen (zoet en zuur, geen discussie achteraf, extra opmeten zou kostenverhogend werken).
- Voor een notaris, mede vanwege het aantal m2, lastiger uitvoerbaar en hierdoor meer foutgevoelig.

OPTIE 3 - De WOZ-waarde, vermenigvuldigd met één van de 4 grondquotes (gebied 1, gebied 2, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW)
Voordelen:

- Benadert redelijk de werkelijke grondwaarde (WOZ houdt rekening met woninggrootte en locatie)
- Geen foutgevoelige m2's enz. nodig voor de berekening (dus makkelijk uitvoerbaar)
- Bij VES wordt ook gerekend met WOZ-waarde. Kan handig zijn dat dit op elkaar aansluit. Overstap naar op termijn buurtstraatquote (waar VES mee gaat werken) is wsl eenvoudig.

Nadelen:

- Vier grondquotes zijn nog wel redelijk grofmazig

Voorstel uitwerkingsafspraken
PM – Afhankelijk van keuze Werkgroep Financiën

(3) Afdracht bij huurliberalisatie – (meer) marktconforme erfpacht

Op dit moment wordt er bij huurliberalisatie geen aanvullende erfpacht afgedragen.
Er is derhalve sowieso sprake van een geheel nieuwe systematiek.

De werkgroep Marktconforme Erfpacht heeft geconcludeerd dat de voorkeur, wat betreft afdracht bij huurliberalisatie, uitgaat naar de variant: *De gemeente heft jaarlijks een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") over de verhuringen boven de sociale huurgrens.*
Deze canon wordt:

- Niet vastgelegd in het erfpachtcontract;
- Wel vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit 2016 (UB2016);
- Gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurgrens;
- Geïnd o.b.v. een jaarlijkse opgave van de corporaties, o.b.v. de DVI-norm. NB Hierbij gaat het alleen om woningen met een niet-DAEB huurcontract (in de zin van de Woningwet): woningen die bij start-verhuur boven de huurgrens zitten.

Corporaties maken onderscheid in daadwerkelijke geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De aanvullende afdracht wordt alleen in rekening gebracht op de daadwerkelijk geliberaliseerde woningen. Voor de woningen met boveninflatoire huurstijging is daadwerkelijke liberalisatie aan de orde wanneer bij mutatie de woning niet terugvalt in de sociale sector.
De corporaties zullen aan de gemeente jaarlijks een lijst met deze woningen, incl. de ontvangen huur, overleggen.

Voordeel van het koppelen van de afdracht aan de werkelijk geinde huur is dat marktcontraire verhuur in het middensegment niet financieel wordt "afgestraft".
Voordelen zijn verder dat er vooralsnog geen wijziging van het erfpachtcontract hoeft plaats te vinden en het systeem (mede hierdoor) redelijk makkelijk uitvoerbaar is[1].

Nadeel van deze systematiek is dat er geen directe relatie is tussen erfpachtafdracht, marktwaarde en de hieraan gerelateerde grondwaarde. In die zin is het niet marktconform.

Voorstel uitwerkingsafspraken

- Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van € x % van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
- Corporaties maken onderscheid in daadwerkelijk geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De aanvullende afdracht geldt alleen voor daadwerkelijk geliberaliseerde woningen.
- De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.

[1] Of dit nog steeds geldt bij scheiding in DAEB en niet-DAEB waarbij geliberaliseerd wordt overgeheveld naar een aparte BV is een apart onderwerp van gesprek.

(4) Rekenmodel

In de Samenwerkingsovereenkomst is in art. 38 vastgelegd dat de nieuwe afspraken in principe budgettair neutraal moeten zijn ten opzichte van de huidige afspraken.

Artikel 38
De nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken zijn in principe budgettair neutraal voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken.

In bijgevoegd rekenmodel is door de Werkgroep Marktconforme Erfpacht weergegeven hoe kan worden bepaald of de nieuwe afspraken m.b.t. de erfpachtrelatie (art 35) budgetneutraal uitpakken.

Uitgangspunten hierbij zijn:
- De aantallen zoals opgenomen in de Samenwerkingsafspraken worden aangehouden voor de periode 2016 – 2019, dit betekent: nieuwbouw van 800 reguliere sociale woningen en 400 studentenwoningen per jaar.
- Het Rekenmodel is een vereenvoudigde weergave van de financiële afspraken over marktconforme erfpacht bij verkoop en liberalisatie en lagere sociale grondprijzen bij nieuwe uitgifte
- ten behoeve van de eenvoud is er uitgegaan van meergezinswoningen (geen onderscheid in egw/mgw) en is complexgewijze verkoop geen aparte categorie.
- budgetneutraliteit wordt bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht. Zolang dat evenwicht er nog niet is, is er sprake van een ingroeimodel/compensatie.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.
- ACE is niet meegenomen, deze specifieke financiële afspraken worden betrokken bij de vereenvoudiging van het ACE

De Werkgroep Marktconforme Erfpacht stelt voor om in te stemmen met het Rekenmodel en de aannames die hierin zijn opgenomen m.b.t. de volgende aantallen:
- Verdeling nieuwbouw naar nieuwe uitgifte en ACE
- verdeling nieuwbouw naar regulier en studenten
- verdeling nieuwbouw naar marktgebied 1, 2 en 3
- verdeling verkopen naar marktgebied 1, 2 en 3
- verdeling liberalisering naar marktgebied 1, 2 en 3

Deze verdeling is gebaseerd op de projectlijst van de Werkgroep Productie (nieuwbouw) en gegevens van de AFWC (huurliberalisatie en verkoop).

NB De weergegeven erfpachtbedragen bij de nieuwe financiële afspraken in het Rekenmodel hebben geen formele status en zijn indicatief. Over de hoogte van deze bedragen wordt op een andere tafel gesproken.

Overgangsproblematiek nieuwe uitgifte

Een belangrijk punt is, hoe om te gaan met de reeds geplande uitgiften in de komende jaren, waarbij reeds in grondexploitaties gerekend is o.b.v. de huidige (hogere) grondprijzen voor sociale woningen. Opties zijn:

- Vooraf compenseren: in het totale financiële plaatje gaat "ingroei" en/of compensatie komen om de corporaties te compenseren voor het feit dat ze vanaf 1-7-2016 al wel hogere verkoopafdracht, maar nog niet meteen lagere grondprijzen betalen. Dit betekent dat een inventarisatie nodig is van het aantal geplande uit te geven woningen onder de oude grondprijzen (projecten waarvoor reeds grondprijsovereenkomsten zijn afgesloten).
- Per uitgifte compenseren: de corporatie betaalt na 1-7- 2016 de nieuwe, lage grondprijs, ook als het gaat om reeds gecontracteerde "oude" uitgiften. De grondexploitatie van de gemeente wordt hiervoor (intern gemeentelijk) gecompenseerd, door de hogere verkoopafdracht die corporaties betalen aan het Vereveningsfonds.

De laatste optie heeft de voorkeur van de Werkgroep Marktconforme Erfpacht. Deze optie lijkt minder discussie (op voorhand) op te leveren over al dan niet vastgelegde grondprijsafspraken bij projecten.

Ingroeimodel/compensatie

Wat de hoogte is van de benodigde financiële compensatie voor de gezamenlijke corporaties in de periode 2016-2019, is afhankelijk van de uiteindelijke erfpachtbedragen die worden uitonderhandeld. Het Rekenmodel geeft hier nu geen uitsluitsel over.
Compensatie kan vervolgens op verschillende manieren plaatsvinden:

- ingroeimodel: bijv. de hogere erfpachtafdracht bij verkoop niet direct in laten gaan, maar stapsgewijs
- inzet Stimuleringsfonds, bijv. vrijval in het Gronddeel

De Werkgroep Marktconforme Erfpacht heeft dit verder niet besproken. (NB dit punt hangt samen met het vorige punt, de wijze waarop om wordt gegaan met overgangsproblematiek)

Voorstel uitwerkingsafspraken

- budgetneutraliteit met betrekking tot het aanpassen van de erfpachtrelatie (uitwerking artikel 35) zal worden bepaald op basis van een gezamenlijk door partijen opgesteld Rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht. Zolang dat evenwicht er nog niet is, is er sprake van een ingroeimodel/compensatie.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.
- Het aanpassen van de erfpachtrelatie vindt zowel voor het hanteren van nieuwe sociale grondprijzen, de erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie per 01.07.2016 plaats.