Gemeente Amsterdam

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Voorstel uitwerking artikel 35

Aan	AFWC en HA
Van	Grond en Ontwikkeling
Datum	20 april 2016
Bijlagen	1. Rekenmodel 2. Afkoopsom 22 gebieden

Vooraf

Er is overeenstemming wat betreft de nieuwe systematiek. Over de precieze bedragen, de compensatie vanwege de boogde budgetneutraliteit en het invoerregime moeten nog afspraken worden gemaakt. In dit stuk worden voorstellen gedaan voor de precieze bedragen.

VOORSTEL (1)

Grondprijs sociale nieuwbouwwoning (nieuwe uitgifte)

a. Bij nieuwbouw van reguliere sociale woningen > 30 m2 GBO, met een rekenhuur onder de huurliberalisatiegrens, geldt een vaste grondprijs van € 215 per m2 GBO.
b. Kleine woningen ≤ 30 m2 GBO:
   - Bij nieuwbouw van studentenwoningen met een rekenhuur ≤ € 403 per maand geldt een vaste grondprijs van € 4.750 per woning.
   - Bij nieuwbouw van kleine woningen met een kale huur ≤ € 500 per maand geldt een vaste grondprijs van € 7.000 per woning.

Voorwaarden:

- Bedragen hebben prijspeil 2016, tenzij anders aangegeven.
- Indexering van grondprijzen vindt jaarlijks plaats op basis van CPI
- Afspraken gelden voor de periode 2016 t/m 2019 (gelijk aan looptijd Samenwerkingsafspraken).
- Rekenhuur = kale huur + subsidiabele servicekosten[1].
- Uitgifte in voortdurende erfpacht, onder AB 1998. De grondprijs is gerelateerd aan afgekochte erfpacht van 52 jaar
- Bij bestemmingswijziging (liberalisatie of verkoop) wordt er bijbetaald (zie voorstel 2 en 3)

NB

Kleine woningen die via een tender naar de markt gaan, waarbij corporaties geen voorkeurspositie hebben, worden aan alle partijen qua erfpacht uitgegeven op AB 2000. In dat geval is bij verkoop op termijn betaling voor bestemmingswijziging niet nodig. Dit is namelijk in de tenderprijs al betaald: de tenderprijs is gebaseerd op 15 jaar huurexploitatie en vervolgens uitponden. De hoogte van de huur-

[1] Dit zijn servicekosten die meetellen in de berekening van de huurtoeslag. Voor sommige kosten geldt een maximumbedrag. De servicekosten die subsidiabel zijn, zijn: elektra algemene ruimten, schoonmaakkosten algemene ruimten en verlichting algemene ruimten.

prijs kan in de tendervoorwaarden worden opgenomen. Aandachtspunt hierbij: indien een Amsterdamse woningcorporatie deze woningen realiseert, gelden voor deze woningen de regels van het dynamisch evenwicht: hoewel voor uitponden op termijn al betaald is aan de "voorkant" in de tenderprijs, kan op termijn in principe niet verkocht worden zonder verkoop te compenseren met nieuwbouw.

Toelichting:

- Grondprijs regulier van € 215/m2 gbo is conform voorstel AFWC. Argumenten AFWC: deze verdeling levert nog steeds voor corporaties acceptabele grondprijzen en grondquotes op (ca. €15.000 voor een woning van 70 m²) èn heeft een positiever effect op de investeringscapaciteit (bij verkoop wordt de afdracht minder sterk verhoogd, dan oorspronkelijk beoogd).
- Grondprijzen kleine woningen: één bedrag van € 4.756 voor deze categorie (zoals de AFWC voorstelt) vindt de gemeente te laag, gezien de (relatief hoge) residuele grondprijs. De gemeente wil niet middels lage grondprijzen de bouw van kleine woningen door corporaties stimuleren.
- De gemeente stelt voor:
  - Bij nieuwbouw van studentenwoningen met een rekenhuur ≤ € 403 per maand geldt een vaste grondprijs van € 4.750 per woning.
  - Bij nieuwbouw van kleine woningen met een kale huur ≤ € 500 per maand geldt een vaste grondprijs van € 7.000 per woning. (Aanname: gemiddelde studentenwoning is 19 m2, gemiddelde overige kleine woning is 28 m2)

VOORSTEL (2)

Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen

Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente een extra afdracht per m2 gbo, waarbij de te betalen afdracht als volgt gedifferentieerd is naar locatie:

1.	C-Centrum Oost	€ 302
2.	C-Centrum West	€ 338
3.	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 270
4.	Z- Buitenveldert/Zuidas	€ 198
5.	Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 291
6.	Z-Oud-Zuid	€ 298
7.	O-Indische Buurt/ OHG	€ 178
8.	O-IJburg / ZBE	€ 137
9.	O-Oud Oost	€ 200
10.	O-Watergraafsmeer	€ 180
11.	W-Westerpark	€ 212
12.	N-Noord Oost	€ 59
13.	N-Noord west	€ 57
14.	N-Oud Noord	€ 82
15.	NW-De Aker/Nieuw Sloten	€ 66
16.	NW-Geuzenveld	€ 64
17.	NW-Osdorp	€ 64

18. NW-Slotervaart € 75
19. W-Bos en Lommer € 93
20. ZO-Bijlmer Centrum € 57
21. ZO-Bijlmer Oost € 53
22. ZO-Gaasperdam/Driemond € 52

Voorwaarden:

- Bedragen hebben prijspeil 2016, tenzij anders aangegeven.
- Indexering van bedragen vindt jaarlijks plaats op basis van CPI
- Afspraken gelden voor de periode 2016 t/m 2019 (gelijk aan looptijd Samenwerkingsafspraken).
- Er wordt geen onderscheid gemaakt in type woning (eengezins/meergezins/…)
- Het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte, is uitgangspunt bij de berekening van de afdracht. Dit wordt door partijen als een gegeven geaccepteerd (geen discussie achteraf).
- Conform de Samenwerkingsafspraken zijn de volgende nieuwbouwlocaties uitgesloten van verkoop: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.

Toelichting

- Conform verzoek AFWC zijn de bedragen bij verkoop naar beneden bijgesteld, ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel van G&O. Betekent een kleinere stap naar marktconforme afdracht.
- Bedragen zoals nu opgenomen sluiten nagenoeg aan op voorstel AFWC (NB Voorstel AFWC was niet budgetneutraal in situatie dynamisch evenwicht, bedragen zijn hierop aangepast). Per marktgebied is de onderverdeling als volgt:
  - Marktgebied 1 € 19.800 (AFWC: 19.500)
  - Marktgebied 2 € 12.700 (AFWC: 12.500)
  - Marktgebied 3 € 4.600 (AFWC: 4.500)
- In de Werkgroep Financiën is gekozen voor de werkwijze dat een bedrag **per m2**, op het niveau van de **22 gebieden**, wordt vastgesteld:
  - De bedragen per marktgebied (zoals opgenomen in het rekenmodel) zijn daarom vertaald naar de 22 gebieden, op basis van de onderlinge verhouding tussen de gebieden (zie tabel en bijlage).
  - Uitgangspunt bij bepaling van het bedrag per m2 is dat de gemiddelde corporatiewoning die verkocht wordt gemiddeld 70 m2 is. Deze oppervlakte sluit aan op de praktijk van de afgelopen jaren. Er is in de analyse van de AFWC geen noemenswaardig verschil geconstateerd tussen de marktgebieden (je zou verwachten dat een woning in marktgebied 3 gemiddeld groter is dan in 1 en 2).
- De gemeente stelt de volgende afdracht per m2 gbo voor

Marktgebied 1 – prijs per m2 gbo	
C-Centrum Oost	€ 302
C-Centrum West	€ 338
W-Oud-West/De Baarsjes	€ 270

Z- Buitenveldert/Zuidas		€ 198
Z-Pijp/Rivierenbuurt		€ 291
Z-Oud-Zuid		€ 298
€ 19.800	gemiddelde	€ 283
Marktgebied 2 – prijs per m2 gbo		
O-Indische Buurt/ OHG		€ 178
O-IJburg / ZBE		€ 137
O-Oud Oost		€ 200
O-Watergraafsmeer		€ 180
W-Westerpark		€ 212
€ 12.700	gemiddelde	€ 181
Marktgebied 3 – prijs per m2 gbo		
N-Noord Oost		€ 59
N-Noord west		€ 57
N-Oud Noord		€ 82
NW-De Aker/Nieuw Sloten		€ 66
NW-Geuzenveld		€ 64
NW-Osdorp		€ 64
NW-Slotervaart		€ 75
W-Bos en Lommer		€ 93
ZO-Bijlmer Centrum		€ 57
ZO-Bijlmer Oost		€ 53
ZO-Gaasperdam/Driemond		€ 52
€ 4.600	gemiddelde	€ 66

VOORSTEL (3)

Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie

a. Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van 30 % van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
b. 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.
c. De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.
d. De afdracht geldt voor woningen die vanaf nu geliberaliseerd worden.

Voorwaarden

- Het erfpachtcontract wordt bij huurliberalisatie niet aangepast.
- de aanvullende te betalen canon (de werkwijze bij huurliberalisatie) wordt wel vastgelegd in het nieuwe Uitvoeringsbesluit.

- Het extra huurbedrag wordt gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurliberalisatiegrens.
- De extra canon wordt geïnd o.b.v. een jaarlijkse opgave van de corporaties, o.b.v. de DVI-norm.
- Voor de woningen met boveninflatoire huurstijging is daadwerkelijke liberalisatie aan de orde wanneer bij mutatie de woning niet terugvalt in de sociale sector.

Toelichting: uitgegaan van percentage van 30% vanwege de beoogde budgetneutraliteit (zie rekenmodel)

VOORSTEL (4)

Rekenmodel

a. budgetneutraliteit met betrekking tot het aanpassen van de erfpachtrelatie (uitwerking artikel 35) is bepaald op basis van een gezamenlijk door partijen opgesteld Rekenmodel.
b. budgetneutraliteit is geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht. Voor de periode 2016 t/m 2019 geldt dat er op twee punten sprake is van nog nader uit te werken financiële compensatie:
    - corporaties betalen volgens het rekenmodel € 1,88 miljoen per jaar teveel in de periode 2016 t/m 2019. Uitgaande van de ingangsdatum 1-7-2016 gaat het in totaal om € 6,58 miljoen.
    - overgangsproblematiek: invoeren per 1-7-2016 van hogere verkoopafdracht en canon bij liberalisatie is eenvoudiger dan toepassen nieuwe grondprijzen (gezien vastgestelde realisatie/grondprijsovereenkomsten voor projecten).
c. er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet per se overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.

Uitgangspunten rekenmodel:

- De aantallen zoals opgenomen in de Samenwerkingsafspraken zijn 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
- ACE is niet meegenomen, deze specifieke financiële afspraken worden betrokken bij de vereenvoudiging van het ACE. Hiervoor is een aparte berekening gemaakt.
- In het Rekenmodel zijn aannames opgenomen wat betreft aantallen per marktgebied en per type woning, waarbij de verdeling is gebaseerd op de projectlijst van de Werkgroep Productie (nieuwbouw) en gegevens van de AFWC (huurliberalisatie en verkoop).

Nog uit te werken (ter bespreking)

Corporaties en gemeente zijn nog in gesprek over de overgangsproblematiek. Er zijn drie opties besproken in de Werkgroep Financiën

(1) "Cold Turkey": per direct toepassen op alle grondprijzen die nog betaald moeten worden, ongeacht of er al een overeenkomst ligt of niet. Gemeente zorgt zelf voor compensatie van lagere

opbrengst in Grondexploitatie (dit kan met de hogere afdracht die bij verkoop wordt gerealiseerd).

(2) Alleen toepassen op projecten waarvoor nog geen grondprijs is afgesproken. Betekent dat nu uitgezocht moet worden voor welke projecten de grondprijs al vaststaat. En vervolgens moet compensatie bepaald en uitgewerkt worden. Lijsten v.d. Werkgroep Productie zouden hiervoor gebruikt kunnen worden .

(3) Nieuwe prijzen zowel voor nieuwbouw als verkoop etc. nu afspreken maar later, in één keer, bijv. per 1.1.2020 invoeren

De laatste optie valt wat de gemeente betreft sowieso af, maar lijkt de voorkeur van de corporaties te hebben. Gemeente en corporaties gaan hierover verder in gesprek.
De compensatie van € 1,88 miljoen (op jaarbasis) wordt hier ook bij betrokken.

marktwaarde appartementen op 31-12-2015

	GEBIEDEN	marktwaarde	vraagprijs	verschilpct		
1	C-Centrum Oost	€ 4.725	4727,36	0,000		€ 4.727
2	C-Centrum West	€ 5.275	5285,95	0,000		€ 5.286
3	N-Noord Oost	€ 2.125	2145,57	0,000		€ 2.146
4	N-Noord West	€ 2.050	2113,88	-2,128		€ 2.069
5	N-Oud-Noord	€ 2.975	2833,33	5,199		€ 2.981
6	NW-De Aker/Nieuw Sloten	€ 2.400	2494,32	-3,170		€ 2.415
7	NW-Geuzenveld/Slotermeer	€ 2.300	2350,00	-1,435		€ 2.316
8	NW-Osdorp	€ 2.325	2387,92	-2,625		€ 2.325
9	NW-Slotervaart	€ 2.725	2748,56	0,000		€ 2.749
10	O-IJburg/Zeeburgereiland	€ 2.800	2837,77	-,858		€ 2.813
11	O-Indische Buurt/Oostelijk Havengebied	€ 3.625	3574,60	1,761		€ 3.638
12	O-Oud-Oost	€ 4.075	4070,60	,695		€ 4.099
13	O-Watergraafsmeer	€ 3.675	3615,34	1,806		€ 3.681
14	W-Bos en Lommer	€ 3.350	3282,29	2,778		€ 3.373
15	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 4.225	4178,82	1,481		€ 4.241
16	W-Westerpark	€ 4.325	4264,96	1,500		€ 4.329
17	Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 3.100	3117,36	0,000		€ 3.117
18	Z-De Pijp/Rivierenbuurt	€ 4.550	4527,27	,822		€ 4.564
19	Z-Oud-Zuid	€ 4.650	4657,89	0,000		€ 4.658
20	ZO-Bijlmer Centrum	€ 2.050	2122,34	-2,893		€ 2.061
21	ZO-Bijlmer Oost	€ 1.925	1997,73	-3,031		€ 1.937
22	ZO-Gaasperdam/Driemond	€ 1.875	1950,82	-2,992		€ 1.892

marktgebied
1
1
3
3
3
3
3
3
2
2
2
2
3
1
2
1
1
1
3
3
3

	Marktgebied 1		prijs per m²
	C-Centrum Oost	0,935626	€ 302
	C-Centrum West	0,838073	€ 338
	W-Oud-West/De Baarsjes	1,046351	€ 270
	Z- Buitvenveldert/Zuidas	1,426075	€ 198
	Z-Pijp/Rivierenbuurt	0,971612	€ 291
	Z-Oud-Zuid	0,950717	€ 298
	gemiddelde	1	€ 283
	Marktgebied 2		
*	O-Indische Buurt/ OHG	1,02069	€ 178
	O-IJburg / ZBE	1,321429	€ 137
	O-Oud Oost	0,907975	€ 200
	O-Watergraafsmeer	1,006803	€ 180
	W-Westerpark	0,855491	€ 212
	gemiddelde	1	€ 181
	Marktgebied 3		
	N-Noord Oost	1,116578	€ 59
	N-Noord west	1,157428	€ 57
	N-Oud Noord	0,797555	€ 82
	NW-De Aker/Nieuw Sloten	0,988636	€ 66
	NW-Geuzenveld	1,031621	€ 64
	NW-Osdorp	1,020528	€ 64
	NW-Slotervaart	0,870726	€ 75
	W-Bos en Lommer	0,708277	€ 93
	ZO-Bijlmer Centrum	1,157428	€ 57
	ZO-Bijlmer Oost	1,232586	€ 53
	ZO-Gaasperdam/Driemond	1,265455	€ 52
	gemiddelde	1	€ 66

* want bestaat uit deel gebied 1 en deel gebied 3

Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens
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
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt

		gemm won	per m² gbo
Gebied 1	19800	70	€ 283
Gebied 2	12700	70	€ 181
Gebied 3	4600	70	€ 66

Indeling 22 gebieden sociaal domein



UITGANGSPUNTEN

- rekenmodel is vereenvoudigde weergave van de financiele afspraken over marktconforme erfpacht bij verkoop en liberalisatie en 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.
- 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 financ afspraken worden betrokken bij de vereenvoudiging van het ACE

= onderbouwde aanname
= aanname

	(1) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij nieuwe aantallen 2016-2019				(2) Samenwerkingsafspraken 2016 t/m 2019				(3) Samenwerkingsafspraken Dynamisch Evenwicht - bedragen per jaar			
	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom per m2	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom per m2	bedrag per jaar
Nieuwe uitgifte (niet-ACE)												
Regulier (exc studenten)					480	70	€ 179	€ 6.014.400	480	70	€ 179	€ 6.014.400
gebied 1	48	1	€ 34.836	€ 1.672.128	nvt				nvt			
gebied 2	96	1	€ 23.224	€ 2.229.504	nvt				nvt			
gebied 3	336	1	€ 15.205	€ 5.108.880	nvt				nvt			
Studenten					240	20	€ 179	€ 859.200	240	20	€ 179	€ 859.200
gebied 1	24	1	€ 17.418	€ 418.032	nvt				nvt			
gebied 2	48	1	€ 11.612	€ 557.376	nvt				nvt			
gebied 3	168	1	€ 7.603	€ 1.277.220	nvt				nvt			
Verkopen	2000	1	€ 9.276	€ 18.552.000			per won				per won	
gebied 1	nvt				600		€ 39.000	€ 23.400.000	192		€ 39.000	€ 7.488.000
gebied 2	nvt				400		€ 25.000	€ 10.000.000	128		€ 25.000	€ 3.200.000
gebied 3	nvt				1000		€ 9.000	€ 9.000.000	320		€ 9.000	€ 2.880.000
Liberalisering	0	1	€ -	€ -	0	%	extra canon		320	%	extra canon	
gebied 1	nvt					25%	PM	PM		25%	PM	PM
gebied 2	nvt					25%	PM	PM		25%	PM	PM
gebied 3	nvt					50%	PM	PM		50%	PM	PM
ACE												
realisatie												
sociale huur	480		Werkgroep Vereenvouding ACE		480		Werkgroep Vereenvouding ACE		480		Werkgroep Vereenvouding ACE	
marktwoningen	720		Werkgroep Vereenvouding ACE		720		Werkgroep Vereenvouding ACE		720		Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar				**€ 29.815.140**				**€ 49.273.600**				**€ 20.441.600**

Verschil oud - nieuw	**(1)**	**(2)**	**(3)**
(bedrag p.j. x € 1 mln)	**BadS 2**		
Nieuwe uitgifte	€ 11,26	€ 6,87	€ 6,87
Uitponden/verkopen	€ 18,55	€ 42,40	€ 13,57
Liberalisering	**€ -**	€ -	€ -
TOTAAL	**€ 29,82**	**€ 49,27**	**€ 20,44**

NB wat te doen met huurliberalisatie??

Aannames aantallen dynamisch evenwicht

nieuwbouw	1200	
nieuwb regulier	480	aantal, pj
nieuwb student	240	aantal, pj
nieuwb ACE	480	aantal, pj
sloop	240	aantal, pj
verkoop	640	aantal, pj
liberalisatie	320	aantal, pj