Gemeente
Amsterdam

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Uitwerking Artikel 35

Aan	Bestuurlijk Overleg 12 mei 2016	
Van	Stuurgroep Samenwerkingsafspraken	
Datum	29 april 2016	**BIJLAGE** rekenmodel

Samenwerkingsafspraken - Art 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.

Vooraf
Er is overeenstemming tussen partijen wat betreft de nieuwe systematiek, op het BO van 18 april jongstleden is deze systematiek reeds vastgesteld.
Over de precieze bedragen, compensatie vanwege de boogde budgetneutraliteit en het invoerregime moeten op 12 mei afspraken worden gemaakt. In dit stuk worden hiertoe voorstellen gedaan. De budgetneutraliteit is hierbij bepaald op basis van een gezamenlijk door partijen opgesteld Rekenmodel:

- budgetneutraliteit is bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel en is geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.

Partijen zijn het met elkaar eens, op één punt na: de aanbiedingsafspraken die gelden bij nieuwbouw van studenten- en jongerenwoningen. Hierover zal op het BO van 12 mei gesproken worden.
Verder is er nog huiswerk te doen: gemeente en corporaties stellen gezamenlijk een lijst op met projecten waarvoor de nieuwe sociale grondprijzen wel en waarvoor deze niet gelden. Voor die laatste categorie zal vervolgens compensatie worden bepaald, ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit.

Instemmen met uitwerking artikel 25
We passen de erfpachtrelatie tussen gemeente en corporaties als volgt aan:

1. Grondprijs sociale nieuwbouwwoning bij nieuwe uitgifte onder AB 1998:
    a. Bij nieuwbouw van kleine sociale woningen ≤ 30 m2 gbo wordt onderscheid gemaakt in studentenwoningen en jongerenwoningen (overige kleine woningen):
        - Bij nieuwbouw van studentenwoningen geldt een vaste grondprijs van € 4.750 per woning (prijspeil 2016), ongeacht locatie.
        - Bij nieuwbouw van jongerenwoningen geldt een vaste grondprijs van € 7.000 per woning (prijspeil 2016), ongeacht locatie.

b. Bij nieuwbouw van reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens geldt een vaste grondprijs van € 215 per m2 gbo (prijspeil 2016), ongeacht locatie.

c. De volgende aanbiedingsafspraken gelden bij de nieuwbouw van sociale woningen:
   - Kleine woningen: minimaal 75% van de studentenwoningen heeft een subsidiabele huur van maximaal € 409,92 per maand (prijspeil 2016), het overige deel een kale huur tot maximaal € 500 per maand (prijspeil 2016). - AFWC is niet akkoord. Discussiepunt.
   - Minimaal 75% van de reguliere sociale woningen heeft een aanvangshuur onder de lage en hoge aftoppingsgrens van respectievelijk € 586,68 en € 628,76 per maand (prijspeil 2016), het overige deel een aanvangshuurhuur onder de huurliberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2016).

2. Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:

a. Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente een erfpachtafdracht per m2 gbo, waarbij:
   - de te betalen afdracht gedifferentieerd wordt naar gebied, uitgaande van de indeling van Amsterdam in 22 gebieden.
   - het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.
   - bij de berekening van de afdracht geen onderscheid wordt gemaakt in type woning.

b. De (gemiddelde) verhoging van de erfpachtafdracht bij verkoop wordt, vanwege de boogde budgetneutraliteit, stapsgewijs ingevoerd: per 1 juli 2016 en per 1 januari 2020. Hierbij gelden de bedragen conform onderstaande tabel (prijspeil 2016):

	Gebied	01.07.2016	01.01.2020
1.	C-Centrum Oost	€ 284	€ 334
2.	C-Centrum West	€ 317	€ 373
3.	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 254	€ 299
4.	Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 186	€ 219
5.	Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 273	€ 322
6.	Z-Oud-Zuid	€ 279	€ 329
7.	O-Indische Buurt/ OHG	€ 167	€ 197
8.	O-IJburg / ZBE	€ 129	€ 152
9.	O-Oud Oost	€ 187	€ 222
10.	O-Watergraafsmeer	€ 169	€ 200
11.	W-Westerpark	€199	€ 235
12.	N-Noord Oost	€ 55	€ 65
13.	N-Noord west	€ 53	€ 63
14.	N-Oud Noord	€ 77	€ 91
15.	NW-De Aker/Nieuw Sloten	€ 62	€ 74
16.	NW-Geuzenveld	€ 60	€ 71
17.	NW-Osdorp	€ 60	€ 71
18.	NW-Slotervaart	€ 71	€ 84

19.	W-Bos en Lommer	€ 87	€ 103
20.	ZO-Bijlmer Centrum	€ 53	€ 63
21.	ZO-Bijlmer Oost	€ 50	€ 59
22.	ZO-Gaasperdam/Driemond	€ 49	€ 58

3. Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie:
   a. Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van 20% 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 1 juli 2016 geliberaliseerd worden.

4. De Ingangsdatum voor de nieuwe sociale grondprijzen, de aangepaste erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie is 01.07.2016, waarbij geldt:
   a. dat de nieuwe sociale grondprijs alleen van toepassing is op projecten waarvoor nog geen concrete sociale grondprijs per woning in een overeenkomst is vastgelegd.
   b. dat corporaties en gemeente gezamenlijk vóór 1 juli 2016 in beeld brengen voor welke projecten de nieuwe sociale grondprijs niet zal gelden en wat hiervan de financiële consequenties zijn.
   c. dat corporaties en gemeente ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit vóór 1 juli 2016 afspraken maken over compensatie van eventuele negatieve financiële consequenties, vanwege het niet kunnen toepassen van de nieuwe sociale grondprijs.

Toelichting op beslispunten

Ad 1 Nieuwe sociale 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

Voor kleine (studenten)woningen (gbo ≤ 30 m2) wordt sinds 2014 de grondprijs voor corporaties op dezelfde (residuele) wijze berekend als bij marktpartijen (met huurniveaus en BAR).

Nieuwe systematiek

De grootste veranderingen in het voorstel voor reguliere sociale woningen, ten opzichte van de huidige systematiek, zijn:

- Er geldt één sociale grondprijs voor heel Amsterdam. We laten de indeling in marktgebieden los. Zolang een woning sociaal is, geldt één en dezelfde sociale grondprijs, ongeacht loactie.
- Voor reguliere sociale woningen geldt één vaste sociale grondprijs van € 215 per m2 gbo. We laten de vaste afkoopsom per woning los. Het uitgangspunt dat een gemiddelde reguliere sociale huurwoning een omvang heeft van 85-90 m2 wordt losgelaten.
- Voor kleine woningen ≤ 30 m2 gbo gelden vaste grondprijzen per woning, waarbij onderscheid wordt gemaakt in studentenwoningen en jongerenwoningen. Studentenwoningen zijn gemiddeld kleiner, voor deze woningen geldt een vaste prijs van € 4.750 per woning. Voor jongerenwoningen is de grondprijs € 7.000 per woning.

PM – Aanbiedingsafspraken studenten en jongeren

Voorwaarden bij nieuwe afspraken:

- 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 .
- 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 huurprijs 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.

Ad 2 Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:

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
Bij verkoop van een sociale woning betalen de corporaties een afdracht per m2 gbo, waarbij de hoogte van het bedrag gerelateerd is aan het gebied waarin de woning zich bevindt.
Op het niveau van de 22 gebieden in Amsterdam is een vast te betalen bedrag per m2 gbo afgesproken

De invoering van de nieuwe systematiek vindt per 1 juli 2016 plaats. De bedragen per 1 juli 2016 zijn naar beneden bijgesteld ten behoeve van de afgesproken budgetneutraliteit. Per 1 januari 2020 worden de volledige afgesproken bedragen in rekening gebracht bij de corporaties.
In bijgevoegd rekenmodel is het effect van de oude en nieuwe prijzen en de benodigde compensatie terug te vinden.
NB hiernaast is er sprake van sprake van benodigde compensatie vanwege het invoerregime, zie ad 4. Dit effect zie je niet terug in het bijgevoegde rekenmodel.

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.

Ad 3 Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie:

Nieuwe systematiek
Op dit moment wordt er bij huurliberalisatie geen aanvullende erfpacht afgedragen.
Er is derhalve sowieso sprake van een geheel nieuwe systematiek.
Deze systematiek houdt in dat de gemeente jaarlijks een aanvullende afdracht heft ("aanvullende canon") van 20% over de verhuringen boven de sociale huurgrens.

Deze canon wordt gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurgrens;
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 geliberaliseerd verhuurde woningen.
De corporaties zullen aan de gemeente jaarlijks een lijst met deze woningen, incl. de ontvangen huur, overleggen.

Voorwaarden

- Het erfpachtcontract wordt bij huurliberalisatie niet aangepast[1].
- 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.
- Afspraken gelden voor de periode 2016 t/m 2019 (gelijk aan looptijd Samenwerkingsafspraken).

Ad 4 Invoerregime

De ingangsdatum voor de nieuwe sociale grondprijzen, de aangepaste erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie is 01.07.2016.

Voor wat betreft de afdracht bij verkoop en liberalisatie levert het per 1 juli 2016 invoeren vooralsnog geen knelpunten op.
Als het gaat om grondprijzen voor sociale nieuwbouw ligt dit anders. Nieuwbouwprojecten kennen een lange looptijd, zowel in de voorbereiding als de uitvoering.
Investeringsbesluiten worden (zowel aan corporatie- als gemeentezijde) genomen op basis van inschattingen van kosten en opbrengsten. Als hier vervolgens aan gesleuteld wordt (omdat er sprake is van nieuwe grondprijzen), kan dit voor ongewenste vertraging zorgen.

Partijen hebben daarom 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.

---

[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, hierover is op het BO d.d. 18 april 2016 een procesafspraak gemaakt..

Gemeente
Amsterdam

Plan opheffing Stimuleringsfonds

Uitwerking artikel 37

Aan	Bestuurlijk Overleg d.d. 12 mei 2016
Van	Stuurgroep Samenwerkingsafspraken
Datum	29 april 2016

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

Vooraf

De opheffing van het Stimuleringsfonds bestaat uit drie onderdelen :

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

Over het laatste onderdeel is in het BO van 18 april jongstleden reeds overeenstemming bereikt. Corporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente zijn het eens over de definitie. Wat voorligt ter instemming op het BO van 12 mei is het voorstel van de Stuurgroep voor de nadere uitwerking van de resterende twee onderdelen. Hierbij ligt op punt 2.e een directe relatie met het onderwerp Duurzaamheid dat ook op de agenda staat op het BO van 12 mei.

Instemmen met uitwerking artikel 37

1. Stopzetten van de voeding van het Stimuleringsfonds:
   a. We stoppen op budgetneutrale wijze de voeding door het bedrag dat corporaties betalen aan erfpacht te verminderen met het bedrag dat corporaties terug zouden krijgen aan subsidies.
   b. We vereenvoudigen de afdracht door het onderscheid in de hoogte van de afdracht naar bouwjaar los te laten.
   c. De nieuwe afkoopsom bij canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht bedraagt per 1 juli 2016 € 4.756 per woning (prijspeil 2016). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI.
   d. per 1 juli 2016 vervalt hiermee de voeding van het Stimuleringsfonds.
2. Opstellen van een Eindbalans Stimuleringsfonds:
   a. We ramen dat bij voortzetting van de voeding van het Erfpachtdeel Stimuleringsfonds met ongewijzigd beleid (uitfinanciering huidige restantbudgetten per 1 jan 2016) de toekomstige algemene reserve ultimo 2019 € 80,9 miljoen (NCW per 1 jan 2016) zou bedragen.
   b. We constateren dat met het stopzetten van de voeding dit als volgt verandert:
      - corporaties betalen een lagere erfpachtafdracht waardoor zij per saldo (ultimo 2019) € 40,5 miljoen overhouden.

- de gemeente ontvangt een lagere erfpachtafdracht en houdt de geraamde € 40,5 miljoen (ultimo 2019) over .

c. We constateren dat als de huidige restantbudgetten (per 1 jan 2016) in het Erfpachtdeel Stimuleringsfonds worden gerelateerd aan de harde en zachte verplichtingen tot en met 2019, het saldo bij opheffing als volgt is:
   - € 20,1 miljoen positief in het Gronddeel (oorzaak is de verwachte onderschrijding volgens opgave stadsdelen op het budget voor grondexploitaties)
   - € 61,3 miljoen negatief in het Vastgoeddeel (oorzaak is de verwachte overschrijding volgens opgave corporaties op het budget voor Vastgoedpremies).
   - € 10,7 miljoen positief in het Erfpachtdeel Algemeen (oorzaak is de verwachte onderschrijding op het budget voor Transformatieprojecten).

d. We spreken af dat we de discrepantie tussen het beschikbare restantbudget in het Vastgoeddeel en het totaal aan harde en zachte verplichtingen, een geraamd tekort van € 61,3 miljoen, als volgt oplossen:
   - Het positieve saldo van € 10,7 miljoen in het Erfpachtdeel Algemeen wordt ingezet ten behoeve van vastgoedpremies;
   - Het restantbudget Reserve Garantiemodel in het Vastgoeddeel, een totaalbedrag van € 32,8 miljoen wordt ingezet ten behoeve van vastgoedpremies.
   - Vanuit het Gronddeel wordt € 17,8 miljoen ingezet ten behoeve van vastgoedpremies.

e. We spreken af dat de corporaties alleen aanspraak op het extra budget van € 17,8 miljoen vanuit het Gronddeel kunnen doen als:
   - het gaat om projecten waarvoor uiterlijk 31.12.2020 een volwaardige subsidieaanvraag is ingediend, tenzij vertraging bij deze projecten te wijten is aan de gemeente, gebrek aan medewerking van huurders en/of een economische crisis. In die gevallen gaan partijen met elkaar in overleg.
   - corporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en gemeente op het BO van 12 mei 2016 op het gebied van duurzaamheid gezamenlijke prestatie-afspraken hebben vastgelegd die mede zijn gebaseerd op de inzet van het extra budget.

f. We spreken af dat de gemeente het voor de corporaties beschikbare restantbudget uitfinanciert:
   - In totaal gaat het per 1 januari 2016 om een budget van € 101,4 miljoen (zie tabel).
   - Dit budget is een harde verplichting. Er vindt geen nadere voeding plaats van dit budget.
   - Subsidie-aanvragen door en uitbetaling aan de corporaties vindt plaats conform bestaande regelingen: dit zijn de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing (de vastgoedpremies), de regeling Aanpak Amsterdamse Buurten en de regeling Transformatieprojecten.

g. We constateren dat op basis van deze afspraken over de Eindbalans zowel gemeente als corporaties de (gezamenlijke) fysieke stedelijke vernieuwing kunnen voortzetten.

Bestedingsdoelen corporaties	Bedragen 01.01.2016	Budget corporaties	Harde verplichtingen	Zachte verplichtingen
Vastgoedpremies		**€ 78,4 mln**	**€ 35,6 mln**	**€ 42,8 mln**
Inzet Vastgoeddeel:	€ 17,2 mln			
• Restant budget vastgoedpremies € 15,9 mln				
• Restant budget Basiskwaliteit € 1,1 mln				
• Restant Afspraken Allonge € 0,2 mln				
Inzet Reserve Garantiemodel	€ 32,8 mln			
Inzet Vrijval Erfpachtdeel Algemeen	€ 10,7 mln			
Inzet Gronddeel	€ 17,8 mln			
Aanpak Amsterdamse Buurten		**€ 20,0 mln**	**€ 15,0 mln**	**€ 5,0 mln**
Transformatieprojecten		**€ 3,0 mln**	**€ 1,8 mln**	**€ 1,2 mln**
TOTAAL budget corporaties		**€ 101,4 mln**	**€ 52,4 mln**	**€ 49,0 mln**

Achtergrond

In de Samenwerkingsafspraken tussen corporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en gemeente is onder 8. Verzakelijken en ontvlechten opgenomen dat "de veelheid aan financiële afspraken beter inzichtelijk moet worden gemaakt en het financiële stelsel moet worden vereenvoudigd " en " We willen tot een eenvoudig en transparant financieel kader komen tussen gemeente en corporaties en gaan de komende periode werken aan nieuwe financiële verhoudingen".

Het opheffen van het Stimuleringsfonds draagt direct bij aan dit doel.
Aan het begin van deze eeuw was de voeding van en besteding uit het Stimuleringsfonds nog overzichtelijk: de erfpachtopbrengsten (die in heel Amsterdam werden gerealiseerd door conversie, heruitgifte en/of splitsen van corporatierechten) werden middels het fonds gericht ingezet voor grootschalige vernieuwing van achterstandswijken in Nieuw-West, West en Noord. Achterstandswijken waar corporaties veel bezit hadden en waar vernieuwing van zowel vastgoed als openbare ruimte een gezamenlijke belang was van corporaties en gemeente.
Met Bouwen aan de Stad 2 is het stelsel echter aanzienlijk complexer geworden: een deel van de erfpachtopbrengst bij verkoop van een corporatiewoning gaat rechtstreeks naar het Vereveningsfonds en er zijn meer bestedingsdoelen bij gekomen (o.a. de Labelstappensubsidie die geldt voor bezit in de hele stad). Corporaties zijn veel meer gaan splitsen dan voorzien, waardoor er in het Stimuleringsfonds meer geld beschikbaar is gekomen.

In het huidige Stimuleringsfonds zit een hoog gehalte aan geld rondpompen. Het in de loop der tijd ontstane bouwwerk is complex en weinig transparant. Hierbij komt dat met de nieuwe Woningwet er andere goede mogelijkheden zijn voor gemeente en corporaties om tot prestatie-afspraken te komen. Door deze afspraken kan de koppeling tussen geld en prestatie zoals die in het Stimuleringsfonds is vorm gegeven, vervallen. In de Samenwerkingsovereenkomst is de opheffing van het Stimuleringsfonds opgenomen in artikel 37.

Toelichting op beslispunten

Toelichting volgt in nazending

Gemeente
Amsterdam

Vereenvoudiging ACE

Uitwerking Artikel 36

Aan	Bestuurlijk Overleg 12 mei 2016
Van	Stuurgroep Samenwerkingsafspraken
Datum	29 april 2016

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

Vooraf
Er staat nog één punt open bij de Vereenvoudiging van het ACE . Dit betreft het verzoek van de corporaties om niet alleen voor het project Kolenkitbuurt Middengebied van Eigen Haard, maar ook voor een aantal andere projecten een uitzondering te maken en het oude ACE toe te passen. Dit punt wordt uitgezocht en zal voorafgaand aan de vergadering worden nagezonden.

Instemmen met uitwerking artikel 36
We houden bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties de systematiek van het Aanvullend Convenant Erfpacht uit 2001 (ACE) in stand, waardoor corporaties zelf in staat worden gesteld om hun bezit te herontwikkelen onder de voorwaarde dat minimaal 30% sociaal wordt teruggebouwd. De rekenregels worden hierbij vereenvoudigd en als volgt uitgewerkt:

1. De categorie "majeure investering " (hoogniveau renovatie) vervalt.
2. De nieuwe rekenregels zijn budgetneutraal ten opzichte van het huidige ACE, rekening houdend met terugbouw van 40% sociale huur. Deze 40% is gebaseerd op zowel het gerealiseerde percentage sociaal in de afgelopen jaren, als op het geplande percentage sociaal de komende jaren (beide ca. 40%).
3. De nieuwe rekenregels in het ACE zijn als volgt:
    a. Per gesloopte woning geldt een afkoopsom van € 4.756 (prijspeil 2016) (NB dezelfde afkoopsom wordt gehanteerd bij conversieherziening bij einde tijdvak) ;
    b. Per gesloopte niet-woonfunctie geldt een afkoopsom van € 70 / m2 bvo (prijspeil 2016);
    c. Per gebouwde sociale huurwoning: geen aanvullende afkoopsom;
    d. Per gebouwde marktwoning geldt een aanvullende afkoopsom gelijk aan 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid;
    e. Per gebouwde niet-woonfunctie geldt:
        - per gerealiseerde gebouwde parkeerplaats geldt een afkoopsom van € 1.738 per plaats (prijspeil 2016);
        - voor sociaal-maatschappelijk geldt geen aanvullende afkoopsom;
        - voor overige "niet-woonfuncties" geldt een aanvullende afkoopsom van 50% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs.

4. Gemeente en corporatie maken samen een afspraak over het gehele project op basis van de nieuwe ACE-berekening (dus de corporatie blijft voor de gemeente de contractspartij), in de situatie dat de corporatie de niet-DAEB-onderdelen overdraagt aan een niet-DAEB ontwikkelaar. De ACE-erfpachtaanbieding aan de corporatie wordt, gezien de Woningwet 2015, aangevuld met:
   a. een voorwaarde dat het marktprogramma, binnen een gestelde termijn, wordt ontwikkeld door een marktpartij; tenzij het project onder de overgangsregeling van de Woningwet valt en de corporatie zelf het marktprogramma voor haar rekening kan nemen.
   b. een voorwaarde dat deze marktpartij met een positief advies van de gemeente uit de screening op de Wet Bibob komt. De corporatie dient het verzoek om screening in bij de gemeente.
5. Partijen werken de opzet van het nieuwe ACE (waaronder de erfpachtaanbieding) gezamenlijk verder uit in een nieuw Uitvoeringsbesluit, met inachtneming van de kaders van de Woningwet 2015.
6. De nieuwe ACE-rekenregels gaan in per 1-7-2016. Voor alle lopende ACE-projecten waarvoor per 1-7-2016 reeds afspraken zijn gemaakt in een Realisatieovereenkomst (of, daar waar geen Realisatieovereenkomst is, reeds een erfpachtaanbieding is verzonden) geldt het "oude" beleid. Voor alle nieuwe ACE-projecten geldt het nieuwe beleid.
7. De nieuwe ACE-rekenregels gelden bij uitzondering niet voor het project Kolenkitbuurt-Middengebied van Eigen Haard + PM (nazending)
8. Evaluatie en looptijd: partijen spreken af, het gewijzigde ACE te evalueren bij de evaluatie van de Samenwerkingsafspraken (december 2019).

Toelichting op Vereenvoudiging ACE

Wat blijft

Het blijft wenselijk dat de corporaties zelf in staat worden gesteld om, binnen bepaalde kaders, hun bezit te herontwikkelen.
De kern van het ACE blijft overeind:

- Corporatie sloopt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico en ontvangt (in ruil daarvoor) korting op de grondprijzen.
- Corporatie mag 30% sociaal en 70% in de marktsector terugbouwen waarbij 30% sociaal, gerelateerd aan BVO's , de minimale eis is.
- Binnen een uitwerkingsplan is het mogelijk om, ten behoeve van de gewenste herontwikkeling, grond tussen gemeente (stadsdelen) en corporatie te ruilen.
- Er is sprake van een gezamenlijke aanpak, stadsdeel en corporatie bepalen samen de grenzen van het plangebied.
- Bouw- en woonrijpmaakkosten zijn voor rekening van de corporatie.
- Inrichting openbare ruimte (buiten de perceelsgrenzen) gebeurt door de gemeente.
- Eenduidige stadsbrede rekenregels (kan naar gelang het project "zoet of zuur" zijn, maar stadsbreed komt de business case, globaal genomen, uit).

Wat is nieuw

Met het vereenvoudigde ACE wordt verdichting gestimuleerd: er gelden geen andere grondprijzen als er meer wordt verdicht (in het huidige ACE gelden bij verdichting boven de 110% en 125% hogere grondprijzen).
Verder wordt het relatief goedkoper om sociale woningen terug te bouwen en navenant duurder om marktwoningen te realiseren.

Toelichting per beslispunt

Ad 1

De nieuwe rekenregels gelden bij sloop/nieuwbouw van corporatiebezit.
De categorie dat conversie van het erfpachtrecht plaatsvindt vanwege een "majeure investering" vervalt. Een majeure investering is een hoog niveau renovatie waarbij meer dan € 75.000 wordt geïnvesteerd in de woning. Het laten vervallen van deze categorie betekent dat ook woningen die na een hoog niveau renovatie worden verkocht, conform het Convenant Splitsen en Verkoop sociale woningen worden gesplitst..
NB Deze categorie maakt geen onderdeel uit van het ACE maar staat in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht 2008.

Ad 2

De nieuwe rekenmethode is gebaseerd op "budgetneutraliteit tussen het oude en nieuwe ACE". Daartoe is een rekenmodel met 14 "representatieve" casussen doorgerekend, tegen de huidige en de toekomstige rekenwijze.
Deze 14 casussen zijn doorgerekend met terugbouwen van 40% sociaal en 60% markt. Deze verhouding is de afgelopen jaren gerealiseerd in ACE-projecten, en is tevens de gemiddelde verhouding in de ACE-plannen voor de komende jaren.
De 14 casussen zijn:

- Vier casussen zonder noemenswaardige verdichting
  - Gebied 1 MGW, gebied 2 MGW, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW
- Vier casussen met redelijke verdichting
  - Gebied 1 MGW, gebied 2 MGW, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW
- Eén casus met extreme verdichting
  - Gebied 3 MGW
- Vijf casussen zonder noemenswaardige verdichting voor wonen, met een commerciële plint (BOG)
  - gebied 1 MGW → oud geen BOG → nieuw klein BOG
  - gebied 2 MGW →oud klein BOG →nieuw geen BOG
  - gebied 3 MGW → oud klein BOG →nieuw geen BOG
  - gebied 3 MGW →oud klein BOG → nieuw groot BOG
  - gebied 3 MGW → oud groot BOG →nieuw geen BOG

Met deze 14 casussen is – in de visie van zowel gemeente als corporaties – een representatief beeld gegeven van de verschillende ACE-projecten die zich stadsbreed kunnen voordoen.

De daadwerkelijke uitkomst zal sterk afhankelijk zijn van de precieze te realiseren programma's . De op grond van deze financiële verkenning becijferde budgetneutraliteit tussen de oude afspraken en nieuwe afspraken kent derhalve een onzekerheidsmarge, zowel voor gemeente als corporaties. Voor zover zoals beoogd door de nieuwe vormgeving meer verdichting zal resulteren, zal er sprake zijn van een win-winsituatie.

Ad 3

Wonen
In het rekenmodel is uitgegaan van een budget-neutrale doorrekening bij een onveranderde erfpachtsituatie:

- Voor sociale huurwoningen: een 75-jrg afgekocht AB1998-tijdvak
- Voor marktfuncties: een 50-jrg afgekocht AB2000-tijdvak

Een perceel waarin na de ACE meerdere appartementsrechten komen, wordt in principe voorgesplitst heruitgegeven.
Een eventuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht (hetzij alleen voor koopwoningen, hetzij voor alle functies) is niet meegenomen in deze rekenexercitie.
Alle genoemde vaste (standaard)afkoopsommen zijn prijspeil 2016 en worden jaarlijks met cpi geïndexeerd.

Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Per gesloopte woning betaalt de corporatie – evenals nu – de vaste, lage afkoopsom. Per 1 juli 2016, met het opheffen van het Stimuleringsfonds is dit een bedrag van € 4.756 per woning.
- De huidige 110% en 125% grenzen vervallen
- Per nieuw gerealiseerde sociale huurwoning (ongeacht wel/niet verdichten) betaalt de corporatie niet bij (ongeacht of het onder of boven de 110% is)

Er komt wel een "fiscale bodem" van € 4.756 per nieuw gerealiseerde woning, die alleen in werking treedt in het sporadische geval dat het nieuwe ACE leidt tot een lagere grondprijs per woning dan € 4.756. Dit om te voorkómen dat er tegen een grondprijs van nihil wordt uitgegeven (zoals onder de Raamovereenkomst Parkstad soms het geval was, en tot fiscale problemen leidde).

De doorrekening in het model resulteert, op basis van deze uitgangspunten en de onder **Ad 2** genoemde casussen, erin dat per nieuw gerealiseerde marktwoning (ongeacht wel/niet verdichten) de corporatie een bedrag betaalt dat gelijk staat aan 32% van de marktconforme nieuwbouwprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid

Niet-wonen
In het opgestelde rekenmodel is het "niet-wonen" als volgt doorgerekend:

- per gesloopte m2 bvo niet-wonen een vaste afkoopsom van bijv. € 70 / m2 bvo, ongeacht de bestemming (is momenteel gemiddeld € 100/m2 bvo voor kleine units, maar beduidend hoger (€ 300-500 / m2 bvo) voor grote units

- per nieuw gerealiseerde m2 bvo niet-wonen (ongeacht of die bestemming er in de oude situatie wel of niet was):
  - voor sociaal-maatschappelijk: geen afkoopsom
  - voor overig niet-wonen: afkoopsom van 50% van de gemeentelijke nieuwbouwgrondprijs
- voor parkeren wordt géén afdracht berekend voor gesloopte parkeerplaatsen, maar wel de vaste afkoopsom van € 1.738 per gebouwde parkeerplaats.

Het ACE is niet bedoeld voor grote commerciële (niet-wonen) programma's , in de 14 casussen wordt hier dan ook niet mee gerekend. Indien het uitzonderlijke geval zich voordoet dat in een project (in de nieuwe situatie) "niet-wonen" meer BVO's heeft dan "wonen" treden partijen met elkaar in overleg over business case en grondprijzen.

Ad 4
Gezien de gewijzigde Woningwet hebben partijen verkend of de ACE erfpachtaanbieding (met zowel sociaal- als marktprogramma) nog wel aan de woningcorporatie kan worden gedaan. Vooralsnog is de conclusie dat dit kan, mits een voorwaarde wordt opgenomen dat het marktdeel wordt overgedragen aan een marktpartij en een voorwaarde dat deze marktpartij met een positief advies van de gemeente uit de screening op de Wet Bibob komt. De corporatie dient het verzoek om screening in bij de gemeente.
NB In het geval dat een corporatie zelf het marktprogramma wil uitvoeren, is de situatie een andere en zal de gemeente (ervan uitgaande dat de gemeente de corporatie hierin ondersteunt) eerst een markttoets moeten uitvoeren.

Ad 5
De nieuwe afspraken worden (juridisch) door partijen uitgewerkt en vastgelegd in een nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties. Uiteraard moet dit Uitvoeringsbesluit "Woningwetproof" zijn.

Ad 6
De nieuwe ACE-rekenregels gaan in per 1-7-2016. Voor alle lopende ACE-projecten waarvoor per 1-7-2016 reeds afspraken zijn gemaakt in een Realisatieovereenkomst geldt het "oude" beleid, of als er geen sprake is van een Realisatieovereenkomst is, reeds een erfpachtaanbieding is verzonden.
Voor alle nieuwe ACE-projecten geldt het nieuwe beleid.

Ad 7
Voor één project van Eigen Haard, te weten het Middengebied in de Kolenkitbuurt, wordt een uitzondering gemaakt. Voor dit project gelden de oude ACE regels . Hier tegen over staat dat Eigen Haard dit project geheel conform de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad uitvoert: Eigen Haard is verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondexploitatie en betaalt de (her)inrichting van de openbare ruimte.
+ PM (nazending)

Ad 8

De nieuwe ACE afspraken worden in 2019 geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.
De gevolgen van de nieuwe Woningwet 2015 (o.a. DAEB-splitsing) en een eventuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht kunnen reden zijn voor een tussentijdse aanpassing.

VOORSTEL april 2016 - concept

Budgetneutraliteit

	(1) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij aantallen 2016-2019				(2) Samenwerkingsafspraken 2016 t/m 2019				(3) Samenwerkingsafspraken Dynamisch Evenwicht - bedragen per jaar				(4) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij dynamisch evenwicht			
	aantal per jaar		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	aantal per jaar		afkoopsom	bedrag per jaar
Nieuwe uitgifte (niet-ACE)																
Regulier (exc studenten)					480	70	€ 215	€ 7.224.000	750	70	€ 215	€ 11.287.500				
gebied 1	48	1	€ 34.836	€ 1.672.128	nvt				nvt				75	1	€ 34.836	€ 2.612.700
gebied 2	96	1	€ 23.224	€ 2.229.504	nvt				nvt				150	1	€ 23.224	€ 3.483.600
gebied 3	336	1	€ 15.205	€ 5.108.880	nvt				nvt				525	1	€ 15.205	€ 7.982.625
Studenten					240		€ 4.750	€ 1.140.000	375		€ 4.750	€ 1.781.250				
gebied 1	24	1	€ 17.418	€ 418.032	nvt		PM Minimale grondpr		nvt		PM Minimale grondpr		38	1	€ 17.418	€ 653.175
gebied 2	48	1	€ 11.612	€ 557.376	nvt				nvt				75	1	€ 11.612	€ 870.900
gebied 3	168	1	€ 7.603	€ 1.277.220	nvt				nvt				263	1	€ 7.603	€ 1.995.656
Verkopen	2000	1	€ 9.276	€ 18.552.000			per won				per won		900	1	€ 9.276	€ 8.348.400
gebied 1	nvt				600	51%	€ 19.800	€ 11.880.000	270		€ 19.800	€ 5.346.000	nvt			
gebied 2	nvt				400	51%	€ 12.700	€ 5.080.000	180		€ 12.700	€ 2.286.000	nvt			
gebied 3	nvt				1000	51%	€ 4.600	€ 4.600.000	450		€ 4.600	€ 2.070.000	nvt			
Liberalisering	1000	1	€ -	€ -	1.000	30%	extra canon	€ 1.770.000	200	30%	extra canon	€ 3.186.000	200	1	€ -	€ -
gebied 1	nvt				nvt				nvt				nvt			
gebied 2	nvt				nvt				nvt				nvt			
gebied 3	nvt				nvt				nvt				nvt			
ACE																
realisatie																
sociale huur	480		Werkgroep Vereenvouding ACE		480		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE	
marktwoningen	720		Werkgroep Vereenvouding ACE		720		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar				**€ 29.815.140**				**€ 31.694.000**				**€ 25.956.750**				**€ 25.947.056**

Verschil oud - nieuw **(bedrag p.j. x € 1 mln)**	(1)	(2)	(3)	(4)
Nieuwe uitgifte	€ 11,26	€ 8,36	€ 13,07	€ 17,60
Uitponden/verkopen	€ 18,55	€ 21,56	€ 9,70	€ 8,35
Liberalisering	€ -	€ 1,77	€ 3,19	€ -
TOTAAL	**€ 29,82**	**€ 31,69**	**€ 25,96**	**€ 25,95**
		€ 1,88	**Budgetneutraal**	
		Compensatie		

Aannames aantallen dynamisch evenwicht

Scenario		
nieuwbouw	1200	
nieuwb regulier	750	aantal, pj
nieuwb student	375	aantal, pj
nieuwb ACE	75	aantal, pj
sloop	100	aantal, pj
verkoop	900	aantal, pj
liberalisatie	200	aantal, pj