Gemeente Amsterdam

Ontvlechting afkoopsommen corporaties voor het SFV

Aan Werkgroep Samenwerkingsafspraken Financieel
Van Grond en Ontwikkeling
Datum 9 september 2015

Inleiding: de huidige regeling
De meerwaarde op afkoopsommen voor bestaande erfpacht van corporaties bij:

- Canonherziening einde tijdvak
- Convenantsplitsingen
- ACE-projecten

Alsmede de:

- Verkoopafdracht eerste contingent van € 2.668 per woning (deze tranche loopt af rond eind 2015)

Gaat in het SFV.

De afkoopsom per woning voor een nieuw 75-jarig AB1998-tijdvak wordt jaarlijks met de cpi geïndexeerd en bedraagt in prijspeil 2015:

- Vooroorlogs € 5.851
- Naoorlogs € 8.237
- Na 1975 € 10.049

De indexering per 1-1-2016 bedraagt ca. 1% (obv de cpi over juni 2015).

De meerwaarde is:
Afkoopsom -/- nog niet afgeloste gemeentelijke boekwaarde
De gemeentelijke boekwaarde (die op het afkoopmoment wordt afgelost) betreft, gemiddeld genomen, ca. 35% van de afkoopsom.

Aantallen en bedragen 2016-2025
Het aantal ACE's en splitsingen kan niet nauwkeurig tevoren worden geraamd. Het aantal canonherzieningen einde tijdvak echter wel.
Op basis van de raming voor 2016-2025 komt de gemeente uit op 28.035 woningen waarvan de canon wordt herzien. Het totaalbedrag van de afkoop (prijspeil 2015) bedraagt € 192,9 mln, waarvan € 71,3 mln boekwaarde. Hierdoor resteert € 121,7 mln meerwaarde, die 50/50 verdeeld zou worden over het vastgoed- en het gronddeel van het SFV. Zie onderstaande tabel:

Raming SFV 2016-2025			
Aantal Woningen	afkoopsom pp 2015	boekwaarde	meerwaarde pp 2015
28.035	192.924.885	71.256.864	121.668.021
per woning	6.882	2.542	4.340
wv Gronddeel			2.170
wv Vastgoeddeel			2.170
Netto	4.712		

Let op, deze raming wijkt af van de eerder dit jaar gepubliceerde raming SFV (t/m 2019), omdat:

- Die raming de periode t/m 2019 bedroeg (deze raming is t/m 2025)
- Die raming incl. een inschatting van convenantsplitsingen was (deze raming is excl. ACE en convenantsplitsingen)
- Er t/m 2019 relatief veel woningen in de CHET komen (ca. 3.800 per jaar), en daarna veel minder (ca. 1.500 per jaar)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat gemiddeld (pp 2015) per woning geldt:

- Afkoopsom € 6.882
- Waarvan boekwaarde € 2.542
- Waarvan vastgoeddeel € 2.170
- Waarvan gronddeel € 2.170
- Netto gemeente (= afkoop -/- VG-deel) € 4.712

Na ontvlechting zou de afkoopsom voor bestaande erfpacht (voor 75 jaar), uitgaande van budgetneutraliteit, dus uitkomen op € 4.712 per jaar.
In verwacht prijspeil 2016 wordt dit € 4.746 per jaar.

Voorstel ontvlechting SFV

Voorstel:

a. Per 1-1-2016 vervalt de bijvulling van het Vastgoeddeel vanuit de erfpachtinkomsten
b. Per 1-1-2016 wordt de afkoopsom per bestaande woning zodanig verlaagd, dat dit met punt a. budgetneutraal uitkomt
c. Per 1-1-2016 leidt dit tot één afkoopsom per bestaande woning voor voortdurende erfpacht van € 4.746 per jaar (prijspeil 2016)