amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

VERSLAG

Betreft: **Samenwerkingsoverleg HA, G&O, Wonen en AFWC**
Datum: 30 juni 2015
Aanwezig: [redacted]

Afwezig: [redacted]

1. Opening

Dit was het regulier overleg tussen de directies van de Federatie en OGA. Wonen schoof daarbij aan. Nu is het overleg dat is gekoppeld aan de Samenwerkingsafspraken. Daarom is ook de HA vertegenwoordigd. De volgende bijeenkomsten staan gepland op 22 september, 3 november en 15 december. Bekeken moet worden of deze data niet beter op de planning van het uitwerkingsproces voor de Samenwerkingsafspraken moeten worden afgestemd.

2. Samenwerkingsafspraken

Er zijn twee plannen van aanpak; een algemeen deel en een apart plan van aanpak voor de financiële afspraken. Beide plannen zijn geschreven vanuit de gemeente en worden nog aangepast om er gezamenlijke plannen van te maken. Daarvoor worden sowieso de verwijzingen naar de gemeentelijke inzet verwijderd, dat is immers geen onderdeel van het gezamenlijke traject. Voor 2 juli levert de RVE Wonen een aangepast PvA Samenwerkingsafspraken. De HA en de Federatie reageren daar zo snel mogelijk op. De federatie zal het plan in ieder geval eerst met de corporaties moeten bespreken, omdat ook van de corporaties een inzet in de werkgroepen wordt verwacht.

Om het proces goed van start te laten gaan voor alle drie partijen en de mensen in de werkgroepen, stelt [redacted] voor om in de week van 17-21 augustus een Startbijeenkomst te organiseren, waar ruimte is voor een terugblik op de totstandkoming van de afspraken en we kunnen vooruitkijken naar het proces van uitwerking dat voor ons ligt. De RVE Wonen organiseert deze bijeenkomst.

Het algemene PvA wordt verder besproken. De werkgroepen met daarin vertegenwoordigers van alle drie partijen zullen alleen 'benoemen'. Er wordt in de werkgroepen niet onderhandeld, men schrijft op waar men het over eens en oneens is. De zes werkgroepen worden niet in sub-werkgroepen opgedeeld, omdat dit voor HA en

T: 020 2440260 info@afwc.nl Delflandlaan 1 hg Postbus 8959 IBAN NL 85 INGB 0004 4400 18

AFWC niet werkbaar is. Ook de RVE Wonen vindt opdeling in sub-werkgroepen onwenselijk. Dit Samenwerkingsoverleg brengt vervolgens een schifting aan en legt dat resultaat voor aan het Bestuurlijk Overleg. Aan de planning op de 4e bladzijde worden de deadlines toegevoegd voor de aanlevering van de definitieve stukken voor het Bestuurlijk Overleg (minimaal 1 week). Verder wordt toegevoegd dat ruim een week voor ieder Bestuurlijk Overleg een Samenwerkingsoverleg wordt gepland. In dat overleg worden de stukken voor het Bestuurlijk Overleg ambtelijk vastgesteld.

De planning is ambitieus, om niet te zeggen erg krap. In het PvA Financiën van G&O is daarom de bestuurlijke besluitvorming naar januari 2016 verschoven. De partijen zijn zich bewust van de krapte in de planning, maar willen op voorhand niet doorschuiven naar januari 2016. In de planning moeten wel de precieze data worden opgenomen zodat snel kan worden gestart met het invullen van de agenda's.

De totale coördinatie van het uitwerkingsproces ligt bij de ambtelijk opdrachtgever, [redacted] Hij zal worden ondersteund door een projectsecretaris (n.t.b.) en een inhoudelijk ondersteuner [redacted]

In het algemene PvA is de eerste werkgroep Verzakelijken en ontvlechten. Die werkgroep is in het Financieel PvA verder uitgewerkt. De 4 sub-werkgroepen worden in het definitieve PvA samengevoegd. De werkgroep kan de verschillende thema's (stifo, erfpacht ace en ijkpunt) eventueel wel los van elkaar bespreken, maar het gaat uiteindelijk om de optelsom van alles. De Federatie geeft door welke mensen vanuit de corporaties zullen deelnemen aan de werkgroep.

Voor Duurzaamheid volgt nog een uitgewerkt PvA en zal worden aangehaakt bij een bestaand overleg.

Bij de Werkgroep productie wordt het onderdeel Jongeren/Studenten met voorrang en zo snel mogelijk opgestart. De inventarisatie van bouwlocaties vergt een nauwe betrokkenheid van de RVE Ruimte en Duurzaamheid. Deze RVE zit niet in de werkgroep, maar zal worden teruggekoppeld en geconsulteerd door G&O. [redacted] geeft aan dat de wethouder geen uitspraken wil doen die iets zeggen over de volgende bestuursperiode. Daarom kan G&O geen toezeggingen doen over de bouwlocaties na 2019. Voor het bereiken van een zo hoog mogelijk dynamisch evenwicht is dat echter wel noodzakelijk. [redacted] zegt toe de inventarisatie voor na 2019 wel te doen en bij iedere locatie drie scenario's te schetsen met aandelen van 10, 20 of 30% sociale huurwoningen van corporaties. Zo kan worden ingeschat met welke inzet welk dynamisch evenwicht kan worden bereikt.

Betaalbaarheid en woonlastenakkoord vormen de onderwerpen voor de volgende werkgroep. De tekst over de Woonkostenbijdrage van de gemeente reflecteert niet de gemaakte afspraken. Deze bijdrage zou worden toegespitst op dezelfde groep als die de corporaties ontzien bij de huurverhoging. De gemeente heeft dit in 2014 niet gedaan en

T 020 2660260 info@afwc.nl Delflandlaan 4 hg Postbus 8958 IBAN NL 85 INGB 0004 4400 18

formuleert nu voor 2015 hetzelfde te doen. De federatie hecht eraan dat de gemeente over 2015 haar afspraak wel nakomt. [redacted] geeft aan dat de gemeente in 2015 haar afspraak om de Woonkostenbijdrage op de geformuleerde doelgroep toe te spitsen wel zal nakomen.

In de werkgroep kwetsbare groepen en ouderen participeren sowieso de twee programmamanagers op die onderwerpen.

Samengevat worden de volgende afspraken gemaakt:

a) Er volgt (op 1 juli) een aangepast (geïntegreerd) PvA.
b) De federatie geeft uiterlijk 10 juli de namen door van de corporatiemedewerkers die participeren in de financiële werkgroep.
c) De verdere invulling van de werkgroepen met mensen vanuit de drie partijen volgt op een later moment.
d) RVE Wonen organiseert in week 34 (uiterlijk 21 augustus) een brede Startbijeenkomst voor alle deelnemers van de werkgroepen.

3. Markttoets niet-DAEB

Vanuit de federatie wordt de urgentie van het snel ontwikkelen van een effectieve markttoets niet-DAEB (bij herstructurering) door de gemeente benadrukt. Er is overleg gaande, maar de urgentie die uit de eerste teksten blijkt is niet dat wat de federatie verwacht. [redacted] vindt dat de corporaties te pessimistisch zijn over de capaciteiten van de markt om de nodige niet-DAEB investeringen te doen.

De federatie levert een paar voorbeelden van projecten waar op korte termijn een markttoets zal moeten worden uitgevoerd en de RVE G&O neemt deze als uitgangspunt voor haar notitie.

4. Woningwet en BTIV

RVE Wonen en de Federatie stellen gezamenlijk een lijst van onderwerpen op waar gemeente en corporaties (huurders?) over moeten spreken. RVE Wonen levert zo snel mogelijk de mensen die dit dossier bij Wonen trekken.

5. Grondprijsbepaling bedrijfsruimten

Voor de grondprijsbepaling (van bedrijfsruimten) bestaat geen escalatiemogelijkheid voor corporaties (anders dan de gang naar de rechter) op het moment dat een erfpachtaanbieding voor de corporatie niet acceptabel is. Om dit bespreekbaar te maken hebben Erfpacht&Uitgifte, De Key en Eigen Haard twee casussen laten taxeren door een onafhankelijk (en door E&U voorgestelde) taxateur. Aan de hand van de taxaties zou het gesprek worden gevoerd.

T: 020 3440360 info@afwc.nl Delflandlaan 6 hs Postbus 9859 IBAN NL 85 INGB 0004 4400 18

E&U is het niet eens met de taxaties en heeft nu – zonder de medeopdrachtgevers daarin te kennen – de taxateur onder druk gezet om zijn (onafhankelijke) taxaties aan te passen. Daarbij is gedreigd met juridische stappen. De federatie betreurt deze handelswijze van E&U en verzoekt de directie van G&O om te bezien of het gesprek op een normale wijze kan worden voortgezet.

[redacted] kent dit traject niet, maar zegt toe ernaar te zullen kijken.

6. Rondvraag

[redacted] meldt dat het Aedescongres in navolging van de Ledenvergadering van de Woonbond het Huurakkoord heeft goedgekeurd. Een vanuit de Vernieuwde Stad ingebrachte motie om toch inkomensafhankelijkheid in te brengen en de huursom niet te laten gelden voor inkomens boven de € 38.000 jaarinkomen is verworpen. Als dit akkoord 1-op-1 in wetgeving wordt omgezet (wat niet zeker is) heeft dit gevolgen voor de huuropbrengsten en daarmee ook de investeringsmogelijkheden van de corporaties.

T. 020 3440360 info@afwc.nl Delflandlaan 4 hg Postbus 8858 IBAN NL 85 INGB 0004 4400 18