Gemeente Amsterdam

Memo BT 13 okt 2015

Stand van zaken uitwerking financiële afspraken met corporaties

Aan Wethouder v.d. Burg, Wethouder Ivens en Wethouder Kock

Van [redacted] Grond en Ontwikkeling, [redacted],
[redacted]@amsterdam.nl

Datum 7 oktober 2015

Gevraagde beslissing Bestuurlijk Team d.d. 13 okt

1. Kennis nemen van de stand van zaken van de Werkgroep Financiën (Verzakelijken en Ontvlechten).
2. Bespreken van het opheffen van het Stimuleringsfonds in relatie tot:
   a. (mogelijke) consequenties voor het Vereveningsfonds;
   b. toekomstige bestemming van de erfpachtafdracht.
3. Bespreken van het vervolgproces met corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam.

Ad 1 Stand van zaken Werkgroep Financiën

In hoofdstuk 8 "Verzakelijken en ontvlechten" van de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd op welke wijze de financiële relatie tussen gemeente en corporaties vernieuwd zou moeten worden. Hierbij is afgesproken om de (nieuwe) financiële verhoudingen vóór 1 januari 2016 nader uit te werken.

8. Verzakelijken en ontvlechten

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.

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

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

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.

39 Mocht de financiële situatie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt wordt verwacht, dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen:

- Extra investeringen in de bestaande voorraad (labelstappen)
- Extra toevoegingen aan de voorraad door meer nieuwbouw of minder onttrekkingen
- Aanvullende betaalbaarheidsmaatregelen

Als die situatie zich voordoet overleggen we wat op dat moment de hoogste prioriteit heeft. Omgekeerd maken we een vergelijkbare afspraak bij tegenvallende ontwikkelingen. Ook in dat geval overleggen we op welke manier deze tegenvallers moeten worden opgevangen.

De Werkgroep Financiën, een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente (G&O, Wonen en DMC), corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam (HA), is bezig met de inhoudelijke verkenning van mogelijke opties en afspraken. De vele afspraken hebben verschillende effecten, doel van deze Werkgroep is om één en ander gezamenlijk (waardevrij) in beeld brengen.
Hiertoe worden de volgende onderwerpen nader verkend:

(1) Plan opheffen Stimuleringsfonds
(2) Marktconforme Erfpacht en sociale grondprijzen[1]
(3) Vereenvoudiging ACE
(4) Financieel ijkpunt corporatie financiën

De stand van zaken per onderwerp wordt hieronder toegelicht.

Plan opheffen Stimuleringsfonds

Een eerste voorstel van de gemeente is in de Werkgroep Financiën besproken. Het opheffen van het Stimuleringsfonds kan volgens dit voorstel relatief eenvoudig budgettair neutraal plaatsvinden:

- Wegnemen van de "U-bocht" (U bocht = corporaties krijgen het geld dat ze nu aan erfpacht betalen deels weer terug via het Vastgoeddeel) door het bedrag dat corporaties betalen aan erfpacht te verminderen met het bedrag dat men krijgt aan subsidies.
- Uitfinancieren van bestaande verplichtingen en stoppen met aangaan nieuwe verplichtingen
- Erfpacht die corporaties voortaan betalen wordt (net als nu) ingezet voor fysieke stedelijke vernieuwing, bijv. middels (een apart compartiment in) het Vereveningsfonds.

Hieruit komen nog de nodige vragen voort. Vanuit de corporaties is voorgesteld om in kleiner comité (sub-werkgroep) één en ander uit te zoeken. Daarbij spelen bij de corporaties o.a. vragen over vrijvallende reserves, de oorspronkelijke 50/50 verdeling en de garantie dat erfpachtafdrachten door corporaties worden ingezet voor grondexploitaties met sociale huurwoningen.

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Een sub-werkgroep werkt aan een rekenmodel waarin verschillende scenario's worden doorgerekend. Doel is nieuwe financiële afspraken te maken die op langere termijn, als er sprake is van dynamisch evenwicht, houdbaar zijn. Er wordt toegewerkt naar een budgetneutrale oplossing. Gekeken wordt naar een ingroeimodel voor de tussenliggende periode (tot het dynamisch evenwicht), waardoor mee- en tegenvallers aan beide zijden in de tijd kunnen worden verrekend. Het bovenliggende doel , meer sociale huurwoningen, staat hierbij voor ogen.

Vereenvoudiging ACE

In de Werkgroep Financiën is gesproken is over de oorspronkelijke doelstellingen en de voor- en nadelen van het huidige systeem. Het doel, meer verdichten, wordt momenteel niet gehaald. Voorstel van de gemeente is om de regels te vereenvoudigen, met name door wegnemen van

[1] Met "marktconform" wordt bedoeld dat bij verkoop of liberalisatie van een sociale huurwoning de corporatie een erfpachtafdracht betaalt die gerelateerd is aan het marktgebied waar de verkoop of liberalisatie plaatsvindt. Hier tegenover staat het voorstel om voor sociale woningen een lagere grondprijs in rekening te brengen

110% en 125% grenzen[2], en verdichting te stimuleren door te rekenen met genormeerde bedragen ongeacht of er verdund of verdicht wordt. De vraag van de corporaties is of dit alleen via organisatorische vereenvoudigingen kan of ook via financiële wijzigingen moet worden bewerkstelligd. De oorspronkelijke insteek van de vereenvoudiging was wat de corporaties betreft alleen organisatorisch. Een sub-werkgroep zoekt dit verder uit.

IJkpunt corporatiefinanciën
Hiervoor ligt een voorstel van de corporaties dat verder wordt uitgewerkt. Het eerste ijkmoment was eind 2014 (de toen aangeleverde DPI's). Voor de komende jaren wordt jaarlijks een nieuwe stand overlegd aan de hand van een update van het kasstromenmodel (en de onderliggende DPI's) en een beeld van de ontwikkeling van de financiële ratio's (ICR, LTV, Solvabiliteit, etc.).

Verder is in de Werkgroep Financiën gesproken over de wijze waarop eeuwigdurend erfpacht invloed heeft op deze dossiers en over de volgorde waarin één en ander wordt opgepakt. Moet alles in één keer of kan het als aparte trajecten?
Wat de gemeente betreft kunnen de onderwerpen 'IJkpunt corporatiefinanciën' en 'Plan Opheffen Stimuleringsfonds' als aparte trajecten worden gezien en, zo nodig, vooruitlopen op de onderwerpen 'Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen' en 'Vereenvoudigen ACE'.
De corporaties willen het geheel kunnen overzien, voordat akkoord wordt gegeven op één van de drie samenhangende zaken: Stimuleringsfonds, ACE en erfpacht. Hierbij is niet uitgesloten dat de corporaties de voorkeur geven aan één integraal traject voor deze drie onderwerpen.

Ad 2a (Mogelijke) consequenties voor het Vereveningsfonds
Bij het opheffen van het Stimuleringsfonds, zijn er mogelijke consequenties voor het Vereveningsfonds. Bij het onderdeel "uitfinancieren/bruteren resterende ruimte" van het Stimuleringsfonds ligt er op twee punten een directe relatie met het Vereveningsfonds.

Bijdrage Gronddeel
Er wordt vanuit het Gronddeel bijgedragen aan het Vereveningsfonds middels een bedrag van oorspronkelijk € 87,5 miljoen (prijspeil 2010). Deze bijdrage wordt gefaseerd, middels een jaarlijkse bijdrage, overgemaakt. Per 01.01.2015 resteert een nog over te maken bijdrage van € 22 miljoen (prijspeil 2015).
Met het opheffen van het Stimuleringsfonds komt deze bijdrage niet in gevaar, het Gronddeel heeft voldoende reserve hiervoor.

Bijdrage Vastgoeddeel - Garantiemodel
Er wordt vanuit het Vastgoeddeel middels het zgn. "Garantiemodel" bijgedragen aan het Vereveningsfonds. Indien de corporaties in de periode 2011 t/m 2020 minder dan 2.700 woningen per jaar verkopen, wordt vanuit het Vastgoeddeel € 3.200 (prijspeil 2010) per "te weinig verkochte woning" overgemaakt. Dit Garantiemodel is in Bouwen aan de Stad 2 is afgesproken.
Achtergrond hiervan is dat bij verkoop van een sociale woning de erfpachtafdracht direct gestort wordt in het Vereveningsfonds, waarbij echter van tevoren niet vast staat hoeveel woningen er

[2] bij sloop/nieuwbouwprojecten betalen de corporaties bij verdichting "tot 110% van het oorspronkelijke bruto vloeroppervlak" een vaste, relatief lage, afkoopsom. Als er wordt verdicht boven de 110% betalen de corporaties voor dat deel van de woningen een grondprijs conform het reguliere grondprijsbeleid. Met één aanvulling: van hetgeen de corporaties betalen tussen de 110 en 125% krijgen ze de helft terug als korting op de grondprijs. Een complexe rekenregel binnen het ACE

daadwerkelijk door corporaties verkocht gaan worden. Om als gemeente vroegtijdig zeker te zijn van inkomsten voor het VEF, is het Garantiemodel overeengekomen.
Als tegenprestatie garandeert de gemeente dat er in VEF-plannen tenminste 6.750 sociale huurwoningen zijn opgenomen. Als aan deze tegenprestatie niet kan worden voldaan, vervalt de bijdrage vanuit het Vastgoeddeel.
Voor de periode 2011 t/m 2014 is vanwege deze afspraak reeds € 11,4 miljoen overgemaakt aan het Vereveningsfonds. In de meerjarenprognose van het VEF wordt rekening gehouden met een bijdrage van € 12 miljoen in 2019 (bron: Begroting 2016).
Met de nieuwe Samenwerkingsafspraken ligt het vasthouden aan dit Garantiemodel minder voor de hand. We zouden er als Gemeente van kunnen afzien. Voor het Vereveningsfonds betekent dit dat de betreffende voeding later in de tijd plaats vindt.
Bij het nader uitwerken van de voorstellen m.b.t. Opheffen van het fonds en uitfinancieren/ bruteren van het Vastgoeddeel is dit een expliciet aandachtspunt.

Ad 2b Toekomstige bestemming resterende erfpachtafdracht
Opheffen van het Stimuleringsfonds betekent niet dat de gemeente geen erfpachtinkomsten meer ontvangt uit conversies van corporatiebezit. Het gronddeel blijft als het ware bestaan, alleen niet meer onder de vlag van het Stimuleringsfonds maar onder de vlag van bijvoorbeeld het Vereveningsfonds, in een apart compartiment.
Eén van de punten in het overleg met de corporaties is de omschrijving van de bestemming (prestatie-afspraken) van die middelen. Verwacht wordt dat de corporaties op dit punt een omschrijving willen die duidelijk richtinggevend zal zijn. De noemers die daarbij worden gebruikt zijn volkshuisvesting, fysieke stedelijke vernieuwing (investeringen in de openbare ruimte in stedelijke vernieuwingsgebieden) en sociale woningbouw.
Bespreekpunt is welke inzet we hier als gemeente kiezen.

Ad 3 Vervolgproces
Het vervolgproces is als volgt:

- 2 nov -. Stuurgroep Samenwerkingsafspraken
- 11 nov – Bestuurlijk Overleg met Wethouder Ivens, corporatiebestuurders en Huurdersvereniging Amsterdam

Op dit moment lijkt het erop dat het op deze overleggen in ieder geval een concreet voorstel voor het Financieel IJkpunt corporatie financiën kan worden geagendeerd. Voor de andere drie onderwerpen is het lastiger een inschatting te maken. Corporatiebestuurders hebben eerder expliciet aangegeven zorgvuldigheid bij het nadere uitwerken van deze financiële afspraken belangrijker te vinden dan tempo.
Dit betekent dat, afhankelijk van de voortgang en de concrete voorstellen die begin november voorliggen, met de drie betrokken Wethouders hierover moet worden gesproken (middels een (ingelast) Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel)
Een andere mogelijkheid is dat Wethouder Kock en/of Wethouder vd Burg deelnemen aan het BO van 11 nov. Dit ter bespreking.