Gemeente Amsterdam

Verslag Werkgroep Financiën

Aan	Deelnemers Werkgroep Financiën (Verzakelijken en Ontvlechten)
Datum	18 september 2015
Pagina	1 van 4
Vergadering	Bijeenkomst d.d. 14 september 2015, 11.00-12.30 u., Grond & Ontwikkeling
Aanwezig Afwezig	[redacted]
Onderwerp	IJkpunt corporatiefinanciën en Opheffen Stimuleringsfonds

1 Opening en mededelingen

De voorzitter introduceert [redacted], een nieuwe deelnemer aan deze Werkgroep. [redacted] werkt op het stadhuis bij Dienst Middelen en Control (DMC), voorheen bekend als Financiën. Zijn deelname is mede op verzoek van Wethouder Ivens en Wethouder Kock.

2 Verslag d.d. 26 augustus 2015

Opmerkingen:

- De AFWC mist, bij de opmerking op pag. 2 van het verslag van 13 augustus, de portee van deze opmerking, nl: "omdat verkoop van een sociale woning een DAEB-activiteit is, is het niet logisch hiervoor een marktconforme erfpacht te rekenen". G&O: prima om dit toe te voegen, mits dan ook wordt opgenomen dat de gemeente het niet eens is met deze conclusie. Het onderwerp marktconforme erfpacht bij verkoop komt aan de orde in de subwerkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen.
- Ymere: klopt het (pag. 2 van het verslag) dat bij ACE bij sloop/nieuwbouw minimaal 30% sociaal moet worden teruggebouwd? De verhouding sociaal/markt kan dus ook 80%/20% zijn? G&O: ja dit klopt.
- Ymere: de tekst m.b.t. budgetneutraliteit (pag. 2 van het verslag) is niet helemaal duidelijk. Budgetneutraliteit is lastig om exact door te rekenen, maar is en blijft wel uitgangspunt.

Het verslag wordt, met inbegrip van voorgaande, vastgesteld.

3 Financieel IJkpunt corporaties

AFWC: Het voorstel is om als volgt jaarlijks te rapporteren over de (ontwikkeling van de) financiële positie van de corporaties:

- Indicatoren (zoals opgenomen in de bijgevoegde notitie)
- Dpi's en kasstromenmodel (zoals gebruikt in het voorjaar)
- Een toelichting op voorgaande: hoe moeten de financiële ontwikkelingen geduid worden?

HA: behoefte aan een toelichting, ook op de cijfers van het voorjaar die ten grondslag liggen aan de Samenwerkingsafspraken. De daadwerkelijke cijfers zijn in de notitie niet opgenomen.
Corporaties: een toelichting is prima, maar hierbij wordt verwacht dat andere partijen zich wel in de materie verdiepen. Dit kan bijv. middels de WSW-website.

Conclusie en afspraken

Partijen zijn het erover eens dat het vast te stellen IJkpunt (de nulmeting) bestaat uit:

- Dpi's (eind 2014), per corporatie en in totaal (voor Amsterdam)
- Kasstromenmodel dat gebaseerd is op de Dpi's
- Indicatoren en de verwachte ontwikkeling daarin op basis DPI's 2014 , per corporatie en in totaal:
  - ICR (Interest Coverage Ratio)
  - DSCR (Debt Service Coverage Ratio)
  - LTV (Loan To Value)
  - Solvabiliteitsratio
  - EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization)
- Een tekstuele toelichting op deze cijfers.

Streven is dit IJkpunt 1 okt te bespreken in de Werkgroep Financiën. Het IJkpunt Corporatiefinanciën (de nulmeting) zal vervolgens ter instemming worden voorgelegd aan Stuurgroep (5 okt) en Bestuurlijk Overleg (14 okt).
De AFWC kan overigens niet garanderen dat dit lukt, gezien de tijdsdruk.

4 Opheffen Stimuleringsfonds – ontvlechting afkoopsommen

G&O licht toe dat het Opheffen van het fonds uit twee onderdelen bestaat: 1) stopzetten voeding en 2) uitfinancieren verplichtingen/bruteren resterende ruimte.
De bijgevoegde notitie gaat alleen over het eerste onderdeel. In de notitie is, op basis van de raming van de meerwaarde bij CHET in de periode 2016 t/m 2025, de nieuwe afkoopsom "na ontvlechting" berekend.

Vragen corporaties:

- zijn in de berekening alle erfpachtrechten meegenomen die uiterlijk 2025 eindigen?
- Betekent dit dat hiermee het Erfpachtakkoord uit 1998 van tafel is?
- Staan alle rechten op AB 1998?
- Zijn er nog CHET's na 2025?
- Wat is de boekwaarde en wat zijn de redenen voor verrekening?
- Hoe zit BOG in de berekening?
- Hoe zit het met de afdracht bij verkoop die naar het Stimuleringsfonds gaat, is dit contigent woningen al verkocht?

Reactie G&O:

- In de raming zijn alle resterende rechten, een groot deel is ondertussen al geconverteerd, meegenomen die uiterlijk in 2025 eindigen.
- Voor het onderdeel voeding van het Stimuleringsfonds zou met deze nieuwe afspraak het Erfpachtakkoord van tafel zijn. Goed om na te gaan welke afspraken precies vervallen.
- Ongeveer 95% van de rechten valt onder de AB 1998.
- Er zijn ook CHET's na 2025, maar minder dan in de voorafgaande periode
- De boekwaarde betreft de tegenwaarde van de lening die de gemeente op de grond is aangegaan. Bij afkoop moet deze lening worden afgelost. De boekwaarde wordt nu ook verrekend met de afkoopsom die corporaties betalen. Het Stimuleringsfonds wordt ge-

voed met de meerwaarde (afkoopsom minus boekwaarde). .

- Kleinschalige BOG (max 2 x een woning) is meegenomen in de berekening. Voor overige BOG gelden andere rekenregels.
- Van de afdracht van ca € 9000 gaat nu nog (tot dat het 1e convenant op is) ca € 2000 naar het Stimuleringsfonds. Of dit convenant daadwerkelijk eind 2015 op is (dit is de verwachting), is afhankelijk van verkooptempo. Zo niet, dan wordt dat 'verrekend' .

AFWC: Wat zijn de gevolgen van het voorstel van G&O? Waar gaat het geld heen dat nog wel wordt afgedragen?
G&O: doel is dat deze erfpachtopbrengst net als nu wordt ingezet voor fysieke stedelijke vernieuwing. Voorstel is vooralsnog om hiervoor het Vereveningsfonds te gebruiken. Het gaat hierbij, net als nu, om investeringen in de openbare ruimte in stedelijke vernieuwingsgebieden. AFWC: alleen bij projecten met corporatiebezit? G&O: dit is te beperkend, is nu ook een menging. Corporaties: precieze definitie vergt nadere afstemming.

Conclusie en afspraken:
Het voorstel van G&O is als volgt:

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 (ongeacht bouwjaar)
d. Deze nieuwe afkoopsom voor voortdurende erfpacht bedraagt € 4.746 per jaar (prijspeil 2016)

Punten a., b. en c. zijn in principe akkoord. Wat betreft de hoogte van de nieuwe te betalen afkoopsom (punt d.), wil AFWC de achterliggende spreadsheet van G&O bestuderen. Dit om te bezien hoe het bedrag tot stand is gekomen.

De voorzitter: dit onderdeel (stopzetten voeding van het Stimuleringsfonds) is onlosmakelijk verbonden met het andere onderdeel, te weten uitfinancieren/bruteren.
Afgesproken wordt de volgende keer, 1 okt, het Opheffen van het Stimuleringsfonds in totaliteit te agenderen, zo mogelijk ter vaststelling.

5. Verhouding corporatiestelsel met eeuwigdurende erfpacht

G&O:

- Het verschil tussen een grondwaarde voortdurend (50 jaar) of eeuwigdurend wordt door de Grondwaarde commissie ingeschat tussen de 13%-30%. Bij 75 jaar zal het verschil lager liggen
- Bij een mogelijke overstap van corporaties naar eeuwigdurend zal het over het prijskaartje gaan.
- Dit prijskaartje valt buiten de budgetneutraliteit zoals verwoord in de Samenwerkingsafspraken. Basis voor de Samenwerkingsafspraken is voortdurende erfpacht.

Corporaties:

- Grondwaardecommissie adviseert over particuliere rechten. De grondprijs voor een sociale woning is sowieso arbitrair (want zou residueel negatief zijn) dus een evt. waardeverschil is dan ook arbitrair
- Mee eens dat een evt. overstap buiten de "budgetneutraliteit" valt.

Conclusie
Eeuwigdurend kan (indien gewenst) geagendeerd worden. De corporaties moeten hierbij aangeven wat zij dan precies willen.

6. Rondvraag/planning volgende bijeenkomsten

- Corporaties: hoe zit het met marktcontraire verhuur in het middensegment (afspraak 2 in de Samenwerkingsafspraken) in relatie tot erfpacht? Dit betreft zowel om bestaande bouw als nieuwbouw. Afspraak: dit onderwerp betrekken bij subwerkgroep Marktconforme erfpacht.
- Voorzitter: volgend overleg is 1 okt. Streven is om dan op de volgende onderwerpen concrete resultaten te boeken:
  - Opheffen Stimuleringsfonds
  - IJkpunt corporatiefinanciën

  Hiernaast zullen de s.v.z. wat betreft marktconforme erfpacht/sociale grondprijzen en vereenvoudiging ACE worden besproken.
- AFWC: afspraak is dat op de Stuurgroep van 5 okt en het BO van 14 okt de tussenrapportages van de Werkgroepen worden besproken. Concept van de rapportage van de Werkgroep Financiën zou er 1 okt moeten liggen.
- G&O: voor de subwerkgroep Vereenvoudiging ACE heeft de AFWC nog steeds geen namen doorgegeven. Kunnen hiervoor dezelfde personen worden benaderd als die deelnemen aan de subwerkgroep Marktconforme erfpacht? AFWC: nee, dit zijn niet geheel dezelfde personen. Z.s.m. zullen namen worden doorgegeven.
- Eigen Haard: 1 okt. neemt Eigen Haard afscheid van Nico Nieman, deelname aan de Werkgroep Financiën wordt dan lastig.

ACTIELIJST

	Omschrijving	**Wie (trekker)**	**Einddatum**
1	Notitie IJkpunt corporatiefinancien – cijfers en indicatoren nulmeting incl. toelichting	AFWC	1 okt. 2015
2	Plan opheffing Stimuleringsfonds	G&O	1 okt. 2015
	• Analyseren stand fonds (verplichtingen, evt. brutering)	G&O/Wonen	
	• Fiscaal effect bij evt. brutering	Rochdale	
3	Subgroep - Verdiepingsslag marktconforme erfpacht • Stand van zaken	G&O/AFWC	1 okt. 2015
4	Subgroep - Verdiepingsslag Vereenvoudiging ACE • AFWC levert z.s.m. namen aan voor deze subgroep • Stand van zaken	G&O/AFWC	z.s.m. 1 okt. 2015
5	Werkgroep Financiën – tussenrapportage	G&O/AFWC	1 okt. 2015