Gemeente Amsterdam

S.v.z. werkgroepen uitwerking Samenwerkingsafspraken

Aan Bestuurlijk Overleg Uitwerking Samenwerkingsafspraken
Datum 7 oktober 2015

De stuurgroep uitwerking Samenwerkingafspraken heeft op 5 oktober 2015 geconcludeerd dat de werkgroepen hard aan de slag zijn met de uitwerking van de Samenwerkingsafspraken. In dit document treft u een korte stand van zaken aan per werkgroep. Daarbij moet opgemerkt worden dat sommige werkgroepen inmiddels verder zijn gevorderd.

Werkgroep Verzakelijken en Ontvlechten

Deze werkgroep werkt aan de volgende afspraken:

35. *Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lager erfpacht bij sociale huurwoningen*
36. *De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging werken we uit voor 1 januari 2016*
37. *We maken een plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*
39. *Mocht de financiële positie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen.*

<u>Stand van zaken</u>
De werkgroep heeft alle vier onderdelen inhoudelijk verkend:

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen:
Een sub-werkgroep werkt aan een totaaloverzicht en 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 de hele tijd voor ogen.

Plan opheffen Stimuleringsfonds:
Een eerste voorstel van de gemeente is besproken. Het opheffen van het Stimuleringsfonds kan volgens het voorstel van de gemeente 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, bijvoorbeeld door middel van (een apart compartiment in) het Vereveningsfonds.

Hieruit komen nog de nodige vragen voort. Vanuit de corporaties wordt voorgesteld om hiervoor een kleiner comité een en ander te laten uitzoeken. Daarbij spelen bij de corporaties vragen over vrijvallende reserves en de nieuwe toedeling daarvan, de oorspronkelijke 50/50 verdeling van het fonds en garanties voor de inzet van erfpachtafdrachten door corporaties voor grondexploitaties met sociale huurwoningen.

Vereenvoudigen ACE:
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 110% en 125% grenzen, 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 doel 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 dat verder wordt uitgewerkt. Het eerste ijkmoment was eind 2014 (de toen aangeleverde DPI). Voor komende jaren wordt jaarlijks 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 gesproken over de wijze waarop eeuwigdurend erfpacht invloed heeft op deze dossiers en over de volgorde waarin een 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. Daaruit volgt dat de mogelijkheid om er één traject van te maken, niet bij voorbaat moet worden uitgesloten.