Nummer ZD2017-008003

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 19 december 2017

Portefeuille Bouwen en Wonen (39)

Agendapunt B26

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de overgang van erfpachtrechten van Corporatie naar Niet-DAEB-entiteit

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met het op de volgende wijze overdragen van erfpachtrechten van De Alliantie, De Key en Ymere naar een (aan de betreffende Corporatie gelieerde) Niet-DAEB-entiteit:

1. De Gemeente geeft hierbij toestemming aan de Corporaties voor de overgang onder algemene titel van de Erfpachtrechten aan de (aan de betreffende Corporatie gelieerde) Niet-DAEB-entiteiten, zonder dat de algemene bepalingen, de voorwaarden of de hoogte van de canon worden gewijzigd, indien en voor zover:
   1.1. de overgang onderdeel uitmaakt van het Scheidingsplan; de Overgang betreft de complexen in bijlage 1 (De Alliantie), bijlage 2 (De Key) en bijlage 3 (Ymere); en
   1.2. de Corporatie (de Toegelaten Instelling) 100% van de aandelen behoudt in de betreffende Niet-DAEB-entiteit; en
   1.3. bij verhuur van een woning boven de huurliberalisatiegrens, bij verkoop aan eigenaar-bewoner dan wel een derde en bij einde tijdvak (ongeacht de bestemming die het erfpachtrecht dan heeft) alsnog de hoogte van de canon wordt gewijzigd en de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor niet-corporaties van toepassing worden verklaard conform de "Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020" (dus inclusief afdracht, bestemmingswijziging en zo nodig een wijziging van de Algemene Bepalingen).
2. Gemeente, De Alliantie, De Key en Ymere werken deze overgang van erfpachtrechten begin 2018 nader uit in een overeenkomst conform de onder beslispunt 1 genoemde voorwaarden.
3. Een aanvullende voorwaarde aan de onder beslispunt 1 genoemde toestemming is dat de erfpachtrechten met een woonbestemming van de Niet-DAEB-entiteit niet in aanmerking komen voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Kernboodschap

Conform de Woningwet zijn de corporaties verplicht per 1 januari 2018 hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. De Amsterdamse corporaties De Alliantie, De Key en Ymere hebben alle drie voor een hybride scheiding gekozen. Dit betekent dat bezit zowel administratief als juridisch wordt afgesplitst. Voor de overgang van erfpachtrechten naar een juridisch afgescheiden entiteit is toestemming van de gemeente een vereiste. Middels dit besluit geeft de gemeente deze toestemming, onder een aantal voorwaarden.

Bestuurlijke achtergrond

Conform de Woningwet zijn de corporaties verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. De Woningwet verstaat onder diensten van algemeen economisch belang: sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed (zoals buurthuizen) en diensten voor de leefbaarheid. Een gescheiden boekhouding voor DAEB en niet-DAEB is minimaal verplicht. De corporatie kan er ook voor kiezen om (een deel van) de niet-DAEB-activiteiten af te splitsen in een juridische dochter. De ontwerp- Scheidingsplannen zijn door de corporatie voor 1 januari 2017 ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Het College heeft op 11 oktober 2016 een zienswijze op de scheiding afgegeven. Voor de gemeente Amsterdam was voor het afgeven van een positieve zienswijze van primair belang dat er zekerheid zou zijn over de beschikbaarheid van – ook op termijn - minimaal 162.000 sociale corporatiewoningen in Amsterdam. Dit minimum van 162.000 is een gezamenlijke afspraak van de gemeente, de Amsterdamse corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam die is vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken.Deze zekerheid is uiteindelijk in de loop van 2017 verkregen, mede doordat Eigen Haard en Rochdale haar Scheidingsplannen hebben aangepast. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft pas recent haar goedkeuring verleend aan de Scheidingsplannen.De Amsterdamse corporaties De Alliantie, De Key en Ymere hebben alle drie voor een hybride scheiding gekozen. De hybride scheiding houdt in dat bezit zowel administratief (binnen de Toegelaten Instelling) als juridisch wordt afgesplitst.De juridische afsplitsing betreft voor de drie corporaties in totaal 2.449 woningen, alsmede Bedrijfsonroerendgoed (BOG) en parkeerplaatsen. Het gaat om zowel sociale als markthuurwoningen (veelal in gemengde complexen). De afsplitsing moet voor 1-1-2018 plaatsvinden. De overgang van een deel van het bezit naar de nieuwe BV's is juridisch te kwalificeren als een zogenaamde "overgang onder algemene titel". Uit de wet vloeit voort dat alle rechten en plichten (waaronder huurovereenkomsten, erfpachtovereenkomsten, e.a.) automatisch mee overgaan bij een overgang onder algemene titel. In Amsterdam is het echter zo dat gemeente en de Amsterdamse corporaties specifieke erfpachtafspraken en algemene bepalingen zijn overeengekomen, die – in het geval van de AB1998 - alleen gelden voor Toegelaten Instellingen. Dit betekent dat de erfpachten waarop de AB1998 van toepassing zijn niet zo maar, zonder toestemming van de gemeente, over kan naar de nieuwe BV. Hiervoor is een besluit van het College nodig. Hierbij is relevant dat de BV's op zichzelf niet gehouden zijn aan de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente en de Amsterdamse corporaties. Dit aspect is ondervangen door aan de overgang nadere voorwaarden te verbinden. Middels onderliggende collegevoordracht wordt gevraagd om in te stemmen met de overgang van erfpachtrechten naar de BV's inclusief de voorwaarden die hieraan verbonden zijn.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder e Gemeentewet. Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Toelichting beslispunt 1

De Gemeente geeft middels voorliggende collegevoordracht toestemming aan de Corporaties voor de overgang onder algemene titel van de Erfpachtrechten aan de (aan de betreffende Corporatie gelieerde) Niet-DAEB-entiteiten, zonder dat de algemene bepalingen, de voorwaarden of de hoogte van de canon worden gewijzigd, indien en voor zover:

1. de overgang onderdeel uitmaakt van het Scheidingsplan; de overgang betreft de complexen in bijlage 1 (De Alliantie), bijlage 2 (De Key) en bijlage 3 (Ymere); en
2. de Corporatie (de Toegelaten Instelling) 100% van de aandelen behoudt in de betreffende Niet-DAEB-entiteit; en
3. bij verhuur van een woning boven de huurliberalisatiegrens, bij verkoop aan eigenaar-bewoner dan wel een derde en bij einde tijdvak (ongeacht de bestemming die het erfpachtrecht dan heeft) alsnog de hoogte van de canon worden gewijzigd en de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor niet-corporaties van toepassing worden verklaard conform de "Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020" (dus inclusief afdracht, bestemmingswijziging en zo nodig een wijziging van de Algemene Bepalingen).

Ad 1.

De toestemming betreft alleen de overdracht die onderdeel uitmaakt van de Scheidingsplannen. Inhoudelijk heeft de gemeente (middels de positieve zienswijze) al ingestemd met de overheveling van dit bezit. Zie bijlage 1 (De Alliantie), bijlage 2 (De Key) en bijlage 3 (Ymere) voor de complexen waar het om gaat. De overheveling betekent dat complexen in hun geheel overgaan naar de BV, zowel de woningen die al geliberaliseerd zijn als woningen die nog sociaal worden verhuurd. Voor complexen die na 1 januari 2018 worden overgedragen geldt deze toestemming niet. Overdracht van een Corporatie aan een BV wordt dan gezien als overdracht van "vastgoed aan derden" waarvoor separate toestemming van zowel Autoriteit Wonen als de gemeente een vereiste is.

Ad 2.

Een voorwaarde is dat de Corporatie (de TI) 100% van de aandelen van de BV in bezit heeft. Eventueel financieel rendement en investeringen van de BV dragen bij aan de doelstellingen van de TI en komen hiermee volledig ten gunste van de volkshuisvesting. In de Scheidingsplannen is dit opgenomen.Indien een Corporatie aandelen wil vervreemden is toestemming nodig van de Autoriteit Wonen.

Ad 3.

De overgang van erfpachtrechten zonder dat de algemene bepalingen, de voorwaarden of de hoogte van de canon worden gewijzigd geldt zolang de woningen sociaal verhuurd worden.

Vanaf het moment dat er sprake is van:

- verhuur van een woning boven de huurliberalisatiegrens

- verkoop aan eigenaar-bewoner dan wel een derde

of

- einde tijdvak (ongeacht de bestemming die het erfpachtrecht dan heeft)

wordt alsnog de hoogte van de canon gewijzigd en worden de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor niet-corporaties (de AB 2000 of de op dat moment meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht) van toepassing verklaard conform de "Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020". De procedure die geldt bij "complexgewijze verkoop aan derden" is in bijlage 2 van deze Uitvoeringsovereenkomst verwoord.

Voorgaande betekent dat, wanneer één van de drie genoemde situaties zich voordoet, de aanvullende erfpachtafdracht aan de gemeente moet worden betaald, de bestemming in het erfpachtcontract wordt gewijzigd en (zo nodig) een wijziging van de Algemene Bepalingen naar AB2000 plaatsvindt.

Bij verhuur van een woning boven de huurliberalisatiegrens gaat het om de daadwerkelijk geliberaliseerde woningen. Er is een onderscheid in daadwerkelijk geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De laatste categorie woningen valt nog steeds binnen de definitie van sociale verhuur.

Zijn er alternatieven?

De overgang van erfpachtrechten naar een BV kan in één keer financieel en administratief worden afgehandeld conform de procedure "complexgewijze verkoop aan derden". Dit betekent dat in één keer voor alle woningen (ook de sociale woningen) de hoogte van de canon worden gewijzigd en de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor niet-corporaties van toepassing worden verklaard. De erfpachtafdracht die in rekening wordt gebracht bij verkoop van een woning wordt door de TI in dit geval in één keer afgedragen aan de gemeente. Ongeacht het feit dat de woningen nog steeds door de BV (sociaal) verhuurd worden. Vervolgens heeft de gemeente geen enkele bemoeienis met het reilen en zeilen van de BV. In de Scheidingsplannen hebben de corporaties met deze optie echter financieel geen rekening gehouden.Dit betekent dat als hiervoor wordt gekozen de afsplitsing per 1 januari en de instelling van de BV niet door kan gaan. De Scheidingsplannen zullen herzien moeten worden.

Wat betekent het als de afsplitsing niet doorgaat?

De juridische en financiële consequentie hiervan moeten door de Aw worden aangegeven. De huurders van de corporatiewoningen die overgaan naar de dochter zijn reeds geïnformeerd. Daarnaast zijn de administraties en contracten (ook beheeroverenkomsten) reeds ingericht op de overdracht.

Toelichting beslispunt 2

De Gemeente, De Alliantie, De Key en Ymere spreken af deze overgang van erfpachtrechten begin 2018 nader uit te werken en vast te leggen in een overeenkomst, conform de onder beslispunt 1 genoemde voorwaarden.

De exacte (technische) uitwerking van de overgang van erfpachtrechten en de verplichtingen die hierbij gelden voor de BV worden in een overeenkomst tussen Corporaties en gemeente vastgelegd. Deze nadere uitwerking zal begin 2018 plaatsvinden. Het nu verlenen van toestemming voor de overdracht naar afzonderlijke rechtspersonen, zonder dat de voorwaarden daarvoor tot in detail zijn uitgewerkt en overeengekomen, kan een risico met zich meebrengen voor de gemeente. Omdat de overdracht immers al heeft plaatsgevonden is de positie voor de gemeente bij het nader uitwerken van de voorwaarden mogelijk zwakker. In de overeenkomst moet onder meer worden uitgewerkt hoe wordt omgegaan met canonherziening einde tijdvak, bestemmings- en bebouwingswijzigingen en sloop-nieuwbouwprojecten. Hierbij wordt ook het andere vastgoed betrokken, te weten BOG en parkeerplaatsen.

Bij de overgang van erfpachtrechten dient worden voorkomen dat sprake is van een voordeel voor de Corporaties dat tot staatssteun zou kunnen leiden. Bij de uitwerking van de voorwaarden voor overgang zal dit risico zo veel mogelijk worden beperkt.

Toelichting beslispunt 3

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is op dit moment uitgesloten voor erfpachtrechten met een woonbestemming van corporaties ongeacht of het een sociale woonbestemming is of niet en ongeacht de toepasselijke AB's. De Niet-DEAB-entiteit treedt bij de overdracht in de plaats van de Corporatie. Daarom is het niet wenselijk om erfpachtrechten met een woonbestemming van de Niet-DAEB-entiteit over te laten stappen naar eeuwigdurende erfpacht.In een volgende ronde Samenwerkingsafspraken is eeuwigdurende erfpacht mogelijk wel een onderwerp van gesprek met de corporaties.

Tot slot

De overgang van erfpachtrechten heeft ook praktische consequenties. De afdeling Erfpacht & Uitgifte zal voor alle rechten die overgaan relaties moeten aanmaken in het administratieve beheersysteem. Dat gaat dit jaar niet meer lukken. Pas begin december is door de corporaties aangegeven om welke complexen het precies gaat.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

n.v.t.

Buiten de gemeente n.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-072628	Bijlage 3_Over te hevelen vastgoed Ymere.pdf (pdf)
AD2017-072629	Bijlage 2_Over te hevelen vastgoed De Key.pdf (pdf)
AD2017-072630	Bijlage 1_Over te hevelen vastgoed De Alliantie.pdf (pdf)
AD2017-071858	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-072724	College van B&W Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten