Gemeente
Amsterdam

Agenda

Aan	Werkgroep Financiën (Verzakelijken en Ontvlechten)
Vergadering	Dinsdag 29 maart 2016 14:30 – 16:00 Weesperplein 8, Begane grond – zaal "Podium"
Voorzitter	[redacted]
Onderwerp	Uitwerking financiële afspraken

1. **Opening**

2 **Actiepunten 24 feb 2016** #
(helaas niet gelukt om uitgebreid verslag te maken)

2 **IJkpunt Corporatie financiën – nulmeting incl. toelichting**
- Presentatie corporaties ter plaatse

3. **Stand van zaken – marktconforme erfpacht**
- Verslagen subwerkgroep – 17 en 24 maart ##
- Voorstel corporaties – afdracht bij verkoop en soc grondprijzen #
- Voorstel gemeente - afdracht bij verkoop #

4. **Stand van zaken – petit comité Eindbalans**
Mondeling punt.

5. **Stand van Zaken - Vereenvoudiging ACE**
Mondeling punt

6. **Proces (zie planning)**
- Hoe gaan we verder?
- Prioriteit vaststellen, proces aanpassen

7..**Rondvraag**

stukken bijgevoegd

Planning afronding Uitwerking Samenwerkingsafspraken, 1 januari 2016-1 juli 2016

Ambtelijke afronding		
Extra Stuurgroep	30 maart 2016	11.00-12.30 uur
Stuurgroep	5 april 2016	16.30-18.00 uur
Commissie Stimuleringsfonds	11 april 2016	
Bestuurlijk Overleg	18 april 2016	15.00-17.00 uur
Vaststelling Uitwerking Samenwerkingsafspraken		
Huurders	**Corporaties**	**Gemeente**
		bespreking B&W: 10 mei 2016
		vaststelling uitwerking in B&W: 24 mei 2016
		raadscommissie WB en raadscommissie RO: 15 juni 2016
		Gemeenteraad: 22 juni 2016
Vrijdag 1 juli 2016: Vastgestelde Uitwerking Samenwerkingsafspraken		

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 februari 2016 18:00
Aan: [redacted]; [redacted]@gmail.com'; [redacted]@rochdale.nl'; [redacted]@huurdersvereniging-amsterdam.nl'; [redacted]@de-alliantie.nl'; [redacted]@dekey.nl'; [redacted]@stadgenoot.nl'; [redacted]@ymere.nl'; [redacted]@hotmail.com'; [redacted]@eigenhaard.nl'; [redacted]
CC: [redacted]@ymere.nl)'; [redacted]@de-alliantie.nl'; [redacted]@ymere.nl'; [redacted]@eigenhaard.nl'; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Afspraken 24 feb

Beste werkgroepleden,

Bij deze alvast de vanmiddag gemaakte afspraken op een rij. Dit mede vanwege de Stuurgroep (SG) die 8 maart plaatsvindt waarbij een aantal zaken besproken zullen worden.
Dat is kort dag. Een volledig en meer uitgebreid verslag zal later volgen.

Acties t.b.v. de Stuurgoep op 8 maart a.s.:

1. Voorstel m.b.t. grondprijs voor woningen < 30 m2 opstellen –**actie corporaties**
2. Reactie op het voorstel van de corporaties m.b.t. grondprijs voor won < 30 m2 opstellen – **actie HA en gemeente**
3. Voorstel "afdracht bij huurliberalisatie" voorleggen **(actie gemeente),** waarbij partijen nogmaals argumenten bestuderen m.b.t. al dan niet meenemen van reeds geliberaliseerde woningen in nieuwe systematiek – **actie allen.**
4. Voorstel "Vereenvoudiging ACE" aanpassen (met name redactie en bij punt 4 alleen optie ii en iii opnemen) en voorleggen– **actie gemeente**
5. Definitie "bestemming toekomstige erfpachtinkomsten" van HA en corporaties en reactie hierop van gemeente (eigen definitie-voorstel) voorleggen– **actie gemeente**
6. Nulmeting IJkpunt corporatiefinanciën en toelichting hierop voorleggen– **actie corporaties** (NB voorbehoud is gemaakt dat dit een streven is, als het niet lukt worden deze stukken voorgelegd aan de Werkgroep Financiën op 29 maart)

NB de Stuurgroep wordt voorbereid door [redacted] van Wonen, stukken s.v.p. aan hem sturen: [redacted]@amsterdam.nl

Acties t.b.v. de Werkgroep Financien op 29 maart a.s.:

7. Subwerkgroep Marktconforme erfpacht wordt half maart georganiseerd **(actie gemeente)**, deze werkgroep gaat zich buigen over (NB geen onderhandelingen):
    a. De hoogte van de sociale grondprijs per m2
    b. De erfpachtafdracht bij verkoop voor de 22 gebieden
    c. Nadere uitwerking van overdracht van bezit naar BV – vormgeving van "betalingsregeling" o.i.d. waardoor (ondanks de benodigde aanpassing van het erfpachtcontract) aanvullende erfpacht pas wordt afgerekend bij daadwerkelijke verkoop v.d. woning aan een particulier, verkoop complex aan derden en/of vervreemding van (meerderheid van?) aandelen.
8. Petit comité wordt half maart georganiseerd **(actie gemeente)** en aangevuld met [redacted] en [redacted] opdracht is:
    a. Bespreken overzichten van zowel gemeente als corporaties (op basis van eerder gedane uitvraag)
    b. Eindbalans opstellen op basis van een eenduidige benadering van harde en zachte verplichtingen
    c. Bespreken hoe om kan worden gegaan met zachte verplichtingen – wel/niet uitfinancieren middels Stimuleringsfonds

d. Scherp krijgen van de vrijval

9. Aangeven richting gemeente – half maart – welke aanvullende vragen er zijn m.b.t. het verleden in relatie tot de het Stimuleringsfonds – **actie corporaties.**
10. Verkenning van overhevelen bezit naar juridisch afgescheiden BV in relatie tot de Samenwerkingsafspraken – in hoeverre en/of hoe is de BV hieraan gebonden? – **actie corporaties**

Met vr. gr.,

[redacted]

[redacted]
Beleidsadviseur
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T[redacted]
M[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo en do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

	(1) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij nieuwe aantallen 2016-2019				(2) Samenwerkingsafspraken 2016 t/m 2019				(3) Samenwerkingsafspraken Dynamisch Evenwicht - bedragen per jaar				(4) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij dynamisch evenwicht			
	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom per m2	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom per m2	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom	bedrag per jaar
Nieuwe uitgifte (niet-ACE)																
Regulier (exc studenten)					480	70	€ 215	€ 7.217.280	750	70	€ 215	€ 11.277.000				
gebied 1	48	1	€ 34.836	€ 1.672.128	nvt		120%		nvt		120%		75	1	€ 34.836	€ 2.612.700
gebied 2	96	1	€ 23.224	€ 2.229.504	nvt				nvt				150	1	€ 23.224	€ 3.483.600
gebied 3	336	1	€ 15.205	€ 5.108.880	nvt				nvt				525	1	€ 15.205	€ 7.982.625
Studenten					240	20	€ 179	€ 859.200	375	20	€ 179	€ 1.342.500				
gebied 1	24	1	€ 17.418	€ 418.032	nvt				nvt				38	1	€ 17.418	€ 653.175
gebied 2	48	1	€ 11.612	€ 557.376	nvt				nvt				75	1	€ 11.612	€ 870.900
gebied 3	168	1	€ 7.603	€ 1.277.220	nvt				nvt				263	1	€ 7.603	€ 1.995.656
Verkopen	2000	1	€ 9.276	€ 18.552.000			per won				per won		900	1	€ 9.276	€ 8.348.400
gebied 1	nvt				600	50%	€ 19.500	€ 11.700.000	270	50%	€ 19.500	€ 5.265.000	nvt			
gebied 2	nvt				400	50%	€ 12.500	€ 5.000.000	180	50%	€ 12.500	€ 2.250.000	nvt			
gebied 3	nvt				1000	50%	€ 4.500	€ 4.500.000	450	103%	€ 9.270	€ 4.171.500	nvt			
Liberalisering	1000	1	€ -	€ -	1.000	30%	extra canor	€ 767.000	200	30%	extra canor	€ 885.000	200	1	€ -	€ -
gebied 1	nvt												nvt			
gebied 2	nvt												nvt			
gebied 3	nvt												nvt			
ACE																
realisatie																
sociale huur	480		Werkgroep Vereenvouding ACE		480		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE	
marktwoningen	720		Werkgroep Vereenvouding ACE		720		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar				**€ 29.815.140**				**€ 30.043.480**				**€ 25.191.000**				**€ 25.947.056**

Verschil oud - nieuw	(1)	(2)	(3)	(4)
(bedrag p.j. x € 1 mln)	**BadS 2**			
Nieuwe uitgifte	€ 11,26	€ 8,08	€ 12,62	€ 17,60
Uitponden/verkopen	€ 18,55	€ 21,20	€ 11,69	€ 8,35
Liberalisering	€ -	€ 0,77	€ 0,89	€ -
TOTAAL	**€ 29,82**	**€ 30,04**	€ 25,19	€ 25,95
		€ 0,23		
		Compensatie		

Aannames aantallen dynamisch evenwicht		
Scenario		
nieuwbouw	1200	
nieuwb regulier	750	aantal, pj
nieuwb student	375	aantal, pj
nieuwb ACE	75	aantal, pj
sloop	100	aantal, pj
verkoop	900	aantal, pj
liberalisatie	200	aantal, pj

Onderbouwing:

(1) Evenwichtigere herverdeling van de zwaartepunten van de bedragen. Gedachte blijft hetzelfde: lagere prijzen bij gronduitgifte, hogere verkoopafdracht.
(2) Deze verdeling heeft een positiever effect op de investeringscapaciteit.
(3) Nog steeds voor corporaties acceptabele grondprijzen en grondquotes (€15.050 voor een woning van 70 m²).
(4) Beperkte compensatie noodzakelijk voor tussenperiode, behalve de ***remweg*** i.v.m. lopende projecten en grondprijsafspraken. Hierdoor houden corporaties meer geld over om te investeren.
(5) Budgetneutraal voor alle corporaties als geheel levert problemen op. Corporaties onderling hebben verschillend beleid, een corporatie die meer verkoopt dan bouwt zal minder geld gecompenseerd krijgen. Hierdoor houdt deze corporatie ook minder over om te investeren, of wordt deze gedwongen meer te verkopen om hetzelfde investeringsniveau te behouden (**zeer onwenselijk!**). De gedachte "het is budgetneutraal voor de corporaties als geheel" schiet tekort, corporatie A kan niet opeens de projecten van corporatie B overnemen als A positief uitkomt en B negatief. Op papier klinkt de gedachte misschien goed, echter in de praktijk werkt de gedachte niet.

Randvoorwaarde:

(1) Een prijs per vierkante meter bij verkoopafdracht is wenselijk. Echter wel met maximale bedragen max. €20.000 voor M1, max. €12.500 voor M2 en max. €9.276 voor M3. Als spiegelbeeld liggen er ook minimale bedragen in de gronduitgiften. Een prijs per m² met een dergelijke bandbreedte helpt de extremen te voorkomen en helpt daarmee in het proces.

Op welke wijze gaan we nieuwe grondprijzen voor nieuwbouw invoeren? Er liggen nu vier opties voor:

(1) "Cold Turkey": per direct toepassen op alle grondprijzen die nog betaald moeten worden, ongeacht of er al een overeenkomst ligt of niet. Gemeente zorgt zelf voor compensatie van lagere opbrengst in GREX. Maar wat als de nieuwe prijs hoger uitvalt dan een afgesproken prijs? Kunnen corporaties op portefeuilleniveau verevenen? In reactie: een situatie waarbij projecten voorbij het investeringsbesluit opnieuw door een RvC moeten (i.v.m. lager resultaat), leidt sowieso tot vertraging en wordt door de corporaties niet direct als voorkeursscenario gezien.
(2) Alleen toepassen op projecten waarvoor nog geen grondprijs is afgesproken. Betekent dat nu uitgezocht moet worden voor welke projecten de grondprijs al vaststaat. En vervolgens moet compensatie bepaald en uitgewerkt worden. Lijsten v.d. Werkgroep Productie zouden hiervoor gebruikt kunnen worden – alhoewel in de praktijk blijkt dat deze lijsten niet altijd een betrouwbaar beeld geven.
(3) Nieuwe prijzen zowel voor nieuwbouw als verkoop etc. nu afspreken maar later, in één keer, bijv. per **1.1.2020** invoeren. Kan volgens gemeente strategisch gedrag opleveren (wachten op nieuwe prijzen als deze voordelig uitpakken), corporaties zien dit risico niet. We hebben immers prestatieafspraken met een cap op verkopen (2000 p/j) en een garantie op de minimale bouwproductie van 1.200 p/j. Over aantallen hebben we binnen de Samenwerkingsafspraken harde afspraken gemaakt.
(4) Indien we het niet eens kunnen worden over de uitwerking van de bedragen blijft alles zoals het is. Een ding weten we dan zeker: het is sowieso budgetneutraal.

[redacted]

Onderwerp: FW: Verslag 24 mrt 2016

Beste[redacted]allen,

Dank voor het verslag! Paar kleine aanvullingen (in rood).

Goeie paas!
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 24 maart 2016 22:52
Aan: [redacted](OGA); [redacted]; [redacted]; [redacted]([redacted]@ymere.nl)'; [redacted]@eigenhaard.nl'; [redacted]
Onderwerp: Verslag 24 mrt 2016

Dag allen,

Zie hieronder een verslag van ons overleg.

- Grondprijs kleine woningen: onderwerp wordt verder behandeld op "tafel" waar[redacted]en[redacted]aan deelnemen en waarbij de Key en DUWO ook betrokken zijn
- Erfpachtafdracht bij verkoop:
    - Het gemiddelde van 70m2 gbo per woning kan gehandhaafd blijven. Klopt goed met de praktijk, het verschil tussen marktgebieden blijkt relatief klein te zijn. Op basis van de verkopen in 2014 loopt de range van 63,5 m² (MG1) tot 71,9 m² (MG3). Het gemiddelde ligt op 67,9 m².
    - Ymere heeft een alternatief voorstel voor de te hanteren bedragen. Het alternatief behelst een beweging in dezelfde richting, maar minder vergaand als het voorstel van de gemeente. Inschatting van de corporaties is dat dit een positiever effect heeft op de investeringscapaciteit. Dat effect wordt groter ingeschat dan een negatief effect voor de bouwproductie die uitgaat van hogere grondprijzen. Afspraak is dat[redacted]e.e.a. nader toelicht in een memo. Vervolgens zullen beide voorstellen (oorspronkelijk voorstel gemeente en voorstel Ymere/corporaties) worden geagendeerd voor Werkgroep Financiën van 29 mrt.[redacted]**stuurt uiterlijk vr mi (25 mrt) stuk aan**[redacted]
    - Op welke wijze gaan we nieuwe grondprijzen voor nieuwbouw invoeren? We komen tot 3 opties:
        - "cold turkey": per direct toepassen op alle grondprijzen die nog betaald moeten worden, ongeacht of er al een overeenkomst ligt of niet. Gemeente zorgt zelf voor compensatie van lagere opbrengst in grex. Maar wat als de nieuwe prijs hoger uitvalt dan een afgesproken prijs? Kunnen corporaties op portefeuilleniveau verevenen? In reactie: een situatie waarbij projecten voorbij het investeringsbesluit opnieuw door een RvC moeten (i.v.m. lager resultaat), leidt sowieso tot vertraging en wordt door de corporaties niet direct als voorkeursscenario gezien.
        - Alleen toepassen op projecten waarvoor nog geen grondprijs is afgesproken. Betekent dat nu uitgezocht moet worden voor welke projecten de grondprijs al vaststaat. En vervolgens moet compensatie bepaald en uitgewerkt worden. Lijsten vd werkgroep Productie zouden hiervoor gebruikt kunnen worden – alhoewel in de praktijk blijkt dat deze lijsten geen zeer betrouwbaar beeld geven.
        - Nieuwe prijzen zowel voor nieuwbouw als verkoop etc nu afspreken maar later, in één keer, bijv. per 1.1.2020 invoeren. Kan vlgs gemeente strategisch gedrag opleveren (wachten op nieuwe prijzen als deze voordelig uitpakken), corporaties zien dit risico minder gezien prestatie-afspraken met een cap op verkopen en een garantie op de minimale bouwproductie van 1.200. Uitstel kan ook afstel zijn... (wat geen negatief effect op de bouwproductie hoeft te betekenen – integendeel).
    - Afgesproken wordt alle drie de opties voor te leggen aan WG financiën.

- Overdracht van bezit naar BV
    - Vorige keer zijn we niet volledig geweest: wat te doen met woningen in de "splitsingsvijver", woningen die nog (sociaal) verhuurd worden maar wel al AB 2000 hebben? Dit kunnen substantiële aantallen zijn (die overgedragen worden naar de BV). Deze behandelen als complexgewijze verkoop kan financieel problematisch uitpakken voor de corporatie.
    - Afgesproken wordt dat [redacted] en [redacted] hier in kleiner verband naar kijken.

Nou ik ben benieuwd of dit echt de laatste keer was dat we hebben overlegd ;-)

Fijne Pasen!

Groet[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 maart 2016 16:18
Aan: [redacted](OGA); ''[redacted]@afwc.nl'[redacted]@afwc.nl)'; N[redacted]
[redacted]@ymere.nl)'; [redacted]@eigenhaard.nl'; [redacted]
Onderwerp: Verslag 17 maart 2016

Dag allen,

Zie hieronder een verslag van onze bespreking vanochtend.
Het is wat langer geworden dan ik van plan was, ik was zo lekker aan het typen ;-)

Groet[redacted]

Grondprijs kleine woningen < 30 m2

- De gemeente stelt voor het voorstel en deze bespreking te beperken tot de grondprijssystematiek. Een extra bouwdoelstelling van 2.000 is niet aan de orde en niet voor deze tafel. Deze hele alinea moet uit het stuk. Geldt ook voor 1e bolletje.
- De AFWC geeft aan hierbij een voorbehoud te maken: het stuk is als "pakket-deal" tot stand gekomen. Schrappen van het productie-onderdeel moet worden afgestemd met De Key en DUWO (**actie AFWC**)
- De gemeente is bezig met een tegenvoorstel, wat betreft de te hanteren grondprijs. Eén bedrag van € 4.756 voor deze categorie vindt de gemeente laag. De gemeente wil niet middels lage grondprijzen de bouw van hele kleine woningen door corporaties stimuleren. Het idee is de bouw van reguliere sociale woningen te stimuleren met een lage prijs. Er zal ook nog gekeken worden naar de prijs > 30 m2, vanwege "net-over-de-grensgevallen".
- De corporaties zien het probleem niet. Er is ook behoefte aan kleine woningen. En zo groot is het verschil bij de grens niet, uitgaande van een grondprijs van € 161 per m2 voor won > 30 m2. Een situatie waarbij De Key en DUWO relatief meer verdienen vanwege gunstige grondprijzen voor kleine woningen, is voor de corporaties aan tafel acceptabel. Dit geld zal (ook) weer in de volkshuisvesting worden gestoken.
- Afgesproken wordt volgende week het tegenvoorstel van de gemeente (**actie gemeente**) te bespreken (14 maart 16 u). Voorlopig gaat de gemeente er hierbij van uit dat het voorstel van de AFWC, lage vaste grondprijs in combinatie met betaalbare huren, ook geldt zonder het onderdeel aanvullende productieafspraken.
- Tot slot: de gemeente kan zich vinden in het voorstel van de AFWC om bij gronduitgifte voor de kleine woningen 2 categorieën te hanteren.

Erfpachtafdracht bij verkoop voor de 22 gebieden

Systematiek:

- De gemeente heeft een prijs per m2 gbo berekend op het niveau van de 22 gebieden. De systematiek hierbij is als volgt:
  - Uitgangssituatie is de drie te betalen bedragen per marktgebied zoals opgenomen in het rekenmodel:
    - € 31.200 Marktgebied 1
    - € 20.000 Marktgebied 2
    - € 7.200 Marktgebied 3
  - Er is gerekend met één gemiddelde woninggrootte van 70 m2 voor alle 3 gebieden.
  - Op basis van gegevens Funda en Kadaster zijn de 22 gebieden gewaardeerd, zodat de onderlinge "marktwaarde-verhouding" kan worden bepaald
  - De 22 gebieden zijn toebedeeld aan de 3 marktgebieden en het te betalen bedrag per m2 is uitgerekend, op basis van de onderlinge marktwaarde-verhouding tussen deze gebiedjes.
- De corporaties kunnen zich in principe vinden in de systematiek. De AFWC gaat na of een gemiddeld oppervlak per marktgebied onderbouwd kan worden, o.b.v. de verkopen in het verleden (**actie AFWC**). Woningen in gebied 1 zijn doorgaans kleiner dan in 3. Zou betekenen dat de 70m2 wordt gedifferentieerd/aangepast naar 3 gebieden.

- De gemeente stelt voor om de afdracht jaarlijks te verhogen met CPI, net als bij de systematiek bij de huidige afkoopsommen. De corporaties gaan hiermee akkoord.

De bedragen in het rekenmodel:

- De corporaties vinden de bedragen bij verkoop te hoog, met name in marktgebied 1. Is het mogelijk de verkoopbedragen naar beneden bij te stellen en, ter compensatie, de grondprijs bij nieuwbouw te verhogen?
- De gemeente geeft aan dat het doel juist is om een lagere grondprijs te rekenen voor sociale woningen en op het moment dat een woning wordt verkocht of geliberaliseerd, (meer) marktconform af te rekenen. In het model wordt uitgegaan van 80% van het berekende marktwaardebedrag. Bedragen dichter naar elkaar toe brengen heeft in dit licht niet direct de voorkeur. Bekeken zal worden wat voor de gemeente nog wel mogelijk is op dit punt (**actie gemeente**).
- Voor de periode 2016 t/m 2019 is er sprake van een te compenseren bedrag: in deze periode zullen de corporaties te veel betalen omdat er meer verkocht en geliberaliseerd zal worden, dan er wordt bijgebouwd. De corporaties geven hierbij de voorkeur aan een ingroeimodel: de te betalen bedragen bij verkoop stapsgewijs verhogen. De gemeente zal een voorstel hiervoor verwerken in het rekenmodel (**actie gemeente**).
- Naast de hiervoor genoemde compensatie is er de kwestie sociale grondprijzen voor nieuwbouw. De lagere prijs zal gelden voor nieuwe projecten en niet direct een positief effect hebben voor de corporaties. Ook hiervoor moet compensatie plaatsvinden. Wat is handig? De gemeente wil in ieder geval voorkomen dat er op basis van nacalculatie verrekend gaat worden. We moeten dit meenemen in de afspraken die we nu gaan maken en ook op dit punt aannames doen. Afgesproken wordt dat partijen nadenken over een oplossing hiervoor. Onderwerp komt volgende week terug (**Actie allen**)

<u>Overdracht van bezit naar BV</u>

- Gaat om de situatie dat er sociale woningen onder AB 1998 worden overgedragen aan een juridisch afgescheiden BV.
- [redacted] en [redacted] geven aan dat zij verwachten dat dit nauwelijks voor gaat komen. De BV zal niet levensvatbaar zijn op basis van DAEB-bezit. [redacted] kan hier nog geen uitspraak over doen.
- Als het gaat om slechts tientallen woningen, is het niet nodig om nu een hybride, wsl ingewikkelde, betalingsconstructie te verzinnen en kan de overdracht vallen onder "complexgewijze verkoop" waarbij de bestemmingswijziging direct wordt afgekocht.
- Mocht het wel om grotere aantallen gaan, dan heeft [redacted] mogelijke oplossingen verkend, waarbij het meest kansrijk lijkt om een canonverplichting op te nemen.
- De corporaties zijn bezig met een bredere notitie over de relatie tussen BV en Samenwerkingsafspraken. Deze notitie zal er de 29e (Werkgroep Financiën) nog niet zijn.
- Dit onderwerp wordt voor nu geparkeerd.

Met vr. gr.,

[redacted]

[redacted]
Beleidsadviseur
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo en do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

VOORBEELD BUDGETNEUTRALITEIT - invuloefening Rekenmodel

Budgetneutraliteit

	(1) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij aantallen 2016-2019				(2) Samenwerkingsafspraken 2016 t/m 2019				(3) Samenwerkingsafspraken Dynamisch Evenwicht - bedragen per jaar				(4) Afkoopsommen Bouwen a/d Stad Bij dynamisch evenwicht			
	aantal per jaar		afkoopsom	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom per m2	bedrag per jaar	aantal per jaar	m2 gbo	afkoopsom per m2	bedrag per jaar	aantal per jaar		afkoopsom	bedrag per jaar
Nieuwe uitgifte (niet-ACE)																
Regulier (exc studenten)					480	70	€ 161	€ 5.412.960	750	70	€ 161	€ 8.457.750				
gebied 1	48	1	€ 34.836	€ 1.672.128	nvt		(90%)		nvt		(90%)		75	1	€ 34.836	€ 2.612.700
gebied 2	96	1	€ 23.224	€ 2.229.504	nvt				nvt				150	1	€ 23.224	€ 3.483.600
gebied 3	336	1	€ 15.205	€ 5.108.880	nvt				nvt				525	1	€ 15.205	€ 7.982.625
Studenten					240	20	€ 179	€ 859.200	375	20	€ 179	€ 1.342.500				
gebied 1	24	1	€ 17.418	€ 418.032	nvt		PM Minimale grondpr		nvt		PM Minimale grondpr		38	1	€ 17.418	€ 653.175
gebied 2	48	1	€ 11.612	€ 557.376	nvt				nvt				75	1	€ 11.612	€ 870.900
gebied 3	168	1	€ 7.603	€ 1.277.220	nvt				nvt				263	1	€ 7.603	€ 1.995.656
Verkopen	2000	1	€ 9.276	€ 18.552.000			per won				per won		900	1	€ 9.276	€ 8.348.400
gebied 1	nvt				600	80%	€ 31.200	€ 18.720.000	270	80%	€ 31.200	€ 8.424.000	nvt			
gebied 2	nvt				400	80%	€ 20.000	€ 8.000.000	180	80%	€ 20.000	€ 3.600.000	nvt			
gebied 3	nvt				1000	80%	€ 7.200	€ 7.200.000	450	80%	€ 7.200	€ 3.240.000	nvt			
Liberalisering	1000	1	€ -	€ -	1.000	30%	extra canon	€ 767.000	200	30%	extra canon	€ 885.000	200	1	€ -	€ -
gebied 1	nvt				nvt				nvt				nvt			
gebied 2	nvt				nvt				nvt				nvt			
gebied 3	nvt				nvt				nvt				nvt			
ACE																
realisatie																
sociale huur	480		Werkgroep Vereenvouding ACE		480		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE		75		Werkgroep Vereenvouding ACE	
marktwoningen	720		Werkgroep Vereenvouding ACE		720		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE		PM		Werkgroep Vereenvouding ACE	
TOTAAL per jaar				**€ 29.815.140**				**€ 40.959.160**				**€ 25.949.250**				**€ 25.947.056**

Verschil oud - nieuw **(bedrag p.j. x € 1 mln)**	(1)	(2)	(3)	(4)
Nieuwe uitgifte	€ 11,26	€ 6,27	€ 9,80	€ 17,60
Uitponden/verkopen	€ 18,55	€ 33,92	€ 15,26	€ 8,35
Liberalisering	€ -	€ 0,77	€ 0,89	€ -
TOTAAL	**€ 29,82**	**€ 40,96**	**€ 25,95**	**€ 25,95**
		€ 11,14	**Budgetneutraal**	
		Compensatie		

Aannames aantallen dynamisch evenwicht

Scenario		
nieuwbouw	1200	
nieuwb regulier	750	aantal, pj
nieuwb student	375	aantal, pj
nieuwb ACE	75	aantal, pj
sloop	100	aantal, pj
verkoop	900	aantal, pj
liberalisatie	200	aantal, pj