Gemeente Amsterdam

# Verslag Werkgroep Financiën

| | |
|---|---|
| Aan | Deelnemers Werkgroep Financiën (Verzakelijken en Ontvlechten) |
| Datum | 18 augustus 2015, |
| Pagina | 1 van 4 |
| Vergadering | Bijeenkomst d.d. 13 augustus 2015, 9.00-11.00 u., Grond & Ontwikkeling, vm. Stadstimmertuin 4-6 |
| Aanwezig<br>Afwezig | [redacted] |
| Onderwerp | Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen |

1 **Opening en mededelingen** - geen

2 **Verslag d.d. 4 augustus 2015**

Opmerkingen:

- De kwestie m.b.t. de passendheidstoets is in het verslag niet goed verwoord. Het gaat erom dat de door de AFWC gemaakte doorrekeningen, die de onderlegger vormen voor de Samenwerkingsafspraken, geen rekening houden met de passendheidstoets. De financiële consequenties van deze toets moeten nog worden bekeken. Dit staat los van het Aedes Woonbond akkoord (is een andere kwestie). Afgesproken wordt de passendheidstoets te betrekken bij het onderwerp "Financieel ijkpunt corporaties" dat de volgende keer op de agenda komt. **Actie AFWC**

Het verslag wordt, rekening houdend met voorgaande, vastgesteld.

Naar aanleiding van:

- Volgen VPB-dossier door G&O: wsl is er in november duidelijkheid of de Belastingdienst de VPB op erfpachtopbrengsten van toepassing verklaart. Stel dat dit het geval is, dan is dit een extra argument voor stoppen met rondpompen van geld en opheffen Stifo.
- 5e Bijeenkomst wordt gepland (*NB ondertussen is datum bekend: 14 sep. 11 u*)

3 **Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen**

**a. Huidige situatie**

Er zijn geen (technische) vragen over de wijze waarop het nu is geregeld, de systematiek en achtergrond hiervan is helder.

De corporaties geven aan dat bij het maken van nieuwe afspraken in ieder geval voorkomen moet worden dat het ingewikkeld wordt. Hier is iedereen het over eens.

**b/c Voors en tegens/uitgangspunten**

De corporaties geven in reactie op de memo's van G&O en AFWC het volgende aan:

1. Marktconforme afdracht bij verkoop wringt met de gewenste eenvoud. Vraag is hoe gedifferentieerd je bedragen gaat bepalen. Wat is werkbaar versus wanneer heeft de af-

dracht nog een relatie met marktconformiteit.

- G&O: Wat werkbaar is, is precies datgene dat deze werkgroep moet verkennen. Ook G&O vindt het niet wenselijk om per woning een aanvullende grondprijs te gaan bepalen, alhoewel dit het meest marktconform zou zijn. G&O is in haar memo uitgegaan van 9 categorieën.

2. Wat wil de gemeente hiermee stimuleren, wat zijn de gewenste gedragseffecten? Dat er minder wordt verkocht in populaire gebieden? De verkoop loopt gewoon beter in populaire gebieden, het is niet zo dat corporaties hier op sturen.

- G&O: de gemeente heeft de volgende hoofdredenen voor de systeemwijziging:
  - Nieuwe systematiek sluit aan op de prestatie-afspraken: stimuleren van de ongedeelde stad en productie van sociale woningen;
  - Nieuwe systematiek doet recht aan positie gemeente als eigenaar van de grond.
  - Nieuwe systematiek sluit aan op scheiding in DAEB-niet DAEB.

3. Wat is het staatssteunrisico, hoe schat de gemeente dit in?

- G&O: het staatsteunrisico van het niet wijzigen van de erfpacht bij marktverhuur loopt op bij scheiding van bezit in DAEB-niet DAEB. Vanwege alle andere afspraken die er zijn tussen gemeente en corporaties, schat G&O dit risico overigens niet heel groot in. Staatssteunrisico is geen hoofreden voor de gewenste aanpassing v.d. systematiek.

4. Betekent marktconforme afdracht ook dat, bij sociale nieuwbouw, wordt gerekend met een negatieve grondwaarde? En dat als een corporatie een marktwoning weer sociaal gaat verhuren, de erfpacht naar beneden wordt aangepast? Dat zou consequent zijn.

- G&O: een negatieve grondwaarde is niet wenselijk, een bijdrage is nodig voor de grondexploitatie. Hier tegenover staat dat ook niet de gehele marktconforme erfpacht bij verkoop en liberalisatie wordt "afgeroomd". In het voorstel van G&O is sprake van een aangepast (lager) bedrag. De verwachting is dat de marktwoningen die overgaan naar niet-DAEB, niet zo snel weer terug zullen gaan naar DAEB.
- Dit laatste wordt door de meeste corporaties aan tafel bevestigd.

5. Hoe garandeert de gemeente dat erfpachtafdracht wordt ingezet voor stedelijke ontwikkeling en vernieuwing? Dit moet juridisch (bijv. in een apart convenant) worden vastgelegd. Sowieso is de term stedelijke vernieuwing hierbij te vaag, dit moet nader worden gespecificeerd.

- Ook G&O wil dat het geld behouden blijft voor stedelijke ontwikkeling en vernieuwing. Nader definiëren van stedelijke vernieuwing is hierbij een goed plan. Sowieso zullen de afspraken door de Gemeenteraad worden vastgelegd en zijn ze juridisch rechtsgeldig.

6. Wat zijn gedragseffecten bij de gemeente? Zorgt een lagere sociale grondprijs er niet voor dat de neiging van de gemeente zal zijn sociaal programma in plannen te schrappen, omdat dit financieel te weinig oplevert?

- G&O: begrijpelijk zorgpunt. Hierover zijn echter in de Samenwerkingsafspraken afspraken vastgelegd, dus de gemeente is op dit punt aanspreekbaar.

7. Met de Samenwerkingsafspraken hebben partijen prestatie-afspraken vastgelegd, waarom wil de gemeente hiernaast ook nog financieel sturen? Is er geen vertrouwen? Is het door De Key geschetste model een optie, wordt dit nog verkend?

- G&O: in de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat het uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen. Dit is een gezamenlijke afspraak tussen gemeente en corporaties, gemaakt mede op basis van de wens van de AFWC om lagere grondprijzen bij sociale nieuwbouw. Het model van De

Key slaat een totaal andere weg in. Het bevreemdt G&O dat de gemaakte afspraak nu ineens niet lijkt te worden gedeeld door de corporaties en sterker nog, dat er wordt gesuggereerd dat de gemeente vanwege een gebrek aan vertrouwen deze uitwerking wil.

- Sommige corporaties geven aan niet betrokken te zijn geweest bij de Samenwerkingsafspraken en dit specifieke uitgangspunt (nog) niet te steunen. G&O betreurt dit.

8. Hoe verhoudt het afrekenen bij huurliberalisatie zich tot de afspraken over verhuur in het middensegment?

- G&O kan zich voorstellen dat er, bij marktcontraire verhuur in het middensegment, een lagere afdracht in rekening wordt gebracht.
- Een vraag is of marktcontraire verhuur in het niet-DAEB deel überhaupt mag (gezien de nieuwe Woningwet). Sommige corporaties geven aan dit wel te doen, andere niet. Dit is in ieder geval geen kerntaak van de corporaties.

9. Niet alle corporaties verwachten een positief effect op productie door een lagere grondprijs. Productie hangt veel meer van andere factoren af zoals beschikbare locaties en investeringsruimte. Een aantal corporaties geeft aan dat bij (investerings)beslissingen het onrendabel op projectniveau wel een rol speelt.

- G&O: bij veel projecten is er discussie met corporaties over grondprijzen en het onrendabel op projectniveau. Een lagere grondprijs zal effect hebben op de haalbaarheid.

10. Wat betreft budgetneutraliteit wordt geconstateerd dat dit pas wordt gerealiseerd bij het "dynamisch evenwicht". Voorlopig is dit evenwicht nog niet aan de orde, hoe wordt budgetneutraliteit voor die tijd geregeld? En met welke looptijd wordt rekening gehouden? Corporaties gaan ervan uit dat in 2019 nog geen sprake is van dynamisch evenwicht.

- G&O: er zijn meerdere scenario's denkbaar om budgetneutraliteit te realiseren: bijv. een "ingroeiregeling"(niet direct de hogere afdracht in rekening brengen) of inzet vanuit het Gronddeel van het Stimuleringsfonds. Welke looptijd wordt aangehouden is een discussiepunt.

**d. Conclusies**

Door de voorzitter worden de volgende conclusies getrokken:

- We hoeven niet heel bang te zijn voor Europa, het staatssteunrisico wordt door partijen klein geacht.
- Marktconforme erfpacht en lagere sociale grondprijzen levert gedragseffecten op bij de corporaties (met de kanttekening dat sommige corporaties hieraan twijfelen).
- Het principe van marktconforme erfpacht sluit aan bij eigenaarspositie en erfpachtbeleid gemeente.
- Er moet een verdiepingsslag worden gemaakt waarbij, in een aantal scenario's, wordt verkend:
    - Hoe marktconformiteit in relatie tot eenvoud vorm kan worden gegeven;
    - Hoe budgetneutraliteit kan worden uitgewerkt;
    - Hoe de nieuwe afspraken vooruit lopen en aansluiten op de administratieve scheiding in DAEB-niet DAEB.

Afgesproken wordt dat deze verdiepingsslag in klein verband (AFWC en G&O) wordt gedaan. **Actie G&O**. Vervolgens komt de uitkomst terug op de 5e bijeenkomst van de Werkgroep.

**4 Verhouding corporatiestelsel met erfpachtvernieuwing**
Er is geen tijd meer bijgevoegd memo te bespreken.

**5 Rondvraag** - geen

**ACTIELIJST**

| | **Omschrijving** | **Wie (trekker)** | **Einddatum** |
|---|---|---|---|
| 1 | Memo "financieel ijkpunt corporaties", in dit memo wordt ook de passendheidstoets betrokken | AFWC | 26 aug. 2015 (4e bijeenkomst) |
| 2 | Plan opheffing Stimuleringsfonds<br>• Analyseren stand fonds (verplichtingen, mogelijke brutering)<br>• Fiscaal effect bij evt. brutering | G&O<br>G&O/Wonen<br>Rochdale | 14 sep. 2015 (5e bijeenkomst) |
| 3 | Verdiepingsslag marktconforme erfpacht | G&O/AFWC | 14 sep. 2015 (5e bijeenkomst) |