Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling

Datum vergadering	24 mei 2016
Aangemeld door/ opsteller (naam indiener/opsteller)	[redacted]
Onderwerp	Uitwerking Samenwerkingsafspraken met woningcorporaties
Meegestuurde stukken	1. Collegevoordracht - concept 2. Uitwerking Samenwerkingsafspraken – concept NB De meegestuurde stukken zijn concepten, de definitieve stukken aan het College kunnen redactioneel afwijken. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen.
Status	Ter bespreking
Korte toelichting	In juli 2015 hebben de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de gemeente Amsterdam de Samenwerkingsafspraken vastgesteld. Deze afspraken vormen het kader waarbinnen de drie partijen in de periode 2015 - 2019 samenwerken aan de volkshuisvesting in Amsterdam. In de Samenwerkingsafspraken is op verschillende thema's afgesproken dat nog een uitwerking zal volgen. In die gevallen is vaak de richting van die uitwerking vastgelegd, maar moet de invulling en precisering van de afspraken nog worden uitgewerkt. Op 12 mei 2016 hebben vertegenwoordigers van huurders, corporaties en gemeente een akkoord bereikt over deze uitwerkingen. Deze uitwerkingen worden nu ter vaststelling voorgelegd aan het College van B&W en de Gemeenteraad . Een belangrijk onderdeel zijn de financiële afspraken tussen corporaties en gemeente vanwege het verzakelijken en ontvlechten van de financiële verhoudingen. In bijgevoegd document "Uitwerking Samenwerkingsafspraken" zijn onder het kopje "Verzakelijken en ontvlechten" (vanaf artikel 35) de gemaakte financiële afspraken in totaliteit weergegeven. De afspraken samengevat: • Marktconforme erfpacht en sociale grondprijs. De nieuwe afspraken betekenen dat voor sociale woningen een relatief lage grondprijs wordt gerekend, ongeacht locatie, en dat de corporatie bijbetaalt als de woning wordt geliberaliseerd dan wel wordt verkocht. Waarbij bij liberalisatie de erfpachtafdracht gerelateerd is aan de huurverhoging en bij verkoop de erfpachtafdracht gerelateerd is aan de marktwaarde van woningen op de betreffende locatie (op het niveau van de 22-gebieden in de stad). Het komt er op neer dat verkoop en liberalisatie van sociale woningen op een populaire locatie relatief duurder wordt en nieuwbouw van een sociale woning relatief goedkoper voor de corporatie. De ingangsdatum van de nieuwe afspraken is 1 juli 2016. Hierbij geldt dat de nieuwe sociale grondprijs alleen van toepassing is op projecten waarvoor nog geen concrete sociale grondprijs per woning in een overeenkomst is vastgelegd. Voor 1 juli 2016 werken gemeente en corporaties nog een lijst met projecten uit waarvoor de

	nieuwe sociale grondprijzen wel en waarvoor deze niet gelden. Voor die laatste categorie zal vervolgens compensatie worden bepaald, ten behoeve van de beoogde budgetneutraliteit. • Vereenvoudiging van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). De vereenvoudiging houdt in dat bij sloop/nieuwbouwprojecten de corporaties een (gereduceerde) grondprijs betalen voor het programma, ongeacht de mate van verdichting. Er wordt niet meer gerekend met de grenzen "verdichting tot 110% van het oorspronkelijke BVO" en "verdichting boven de 125% van het oorspronkelijke BVO". Er is sprake van reductie omdat de corporaties de sloopkosten en bouwrijpkosten ook voor hun rekening nemen. De nieuwe afspraken gelden per 1 juli 2016, tenzij een realisatie-overeenkomst is afgesloten of erfpachtaanbieding is verstuurd. Op verzoek van de corporaties wordt voor een limitatief aantal projecten gekeken of, bij uitzondering, het oude ACE nog kan worden toegepast. De nieuwe spelregels worden uitgewerkt in een Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, waarmee het Voorlopig Erfpachtakkoord uit 1997 en het ACE uit 2000 vervallen. • Opheffing Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Per 1 juli 2016 betalen de corporaties bij conversieherziening bij einde tijdvak (CHET) een lagere erfpachtafdracht dan voorheen, waarmee de voeding van het Stimuleringsfonds wordt stopgezet. Afspraak is dat de gemeente deze erfpachtafdracht, middels een apart compartiment in het Vereveningsfonds, inzet voor fysieke stedelijke vernieuwing en nieuwbouw van sociale woningen. Het Stimuleringsfonds stopt per 1 juli 2016. Het restantbudget in het Vastgoeddeel wordt, net als nu middels vastgoedpremies per sociale (doelgroep)woning, in de periode tot en met 2020 uitgekeerd aan de corporaties. Omdat de corporaties verwachten in deze periode het restantbudget te overschrijden - er wordt meer geïnvesteerd dan voorheen geraamd - is afgesproken dat de gemeente een deel van haar vrijval in het Gronddeel van het fonds hiervoor inzet. Tussen de corporaties en gemeente is op 12 mei 2016 een afspraak gemaakt over de bijdrage van € 17,8 miljoen uit het Gronddeel van het fonds aan de vastgoedinvesteringen van de corporaties. Indien de corporaties minder projecten realiseren in deze periode en dit extra dus niet nodig hebben en/of de afspraken met betrekking tot duurzaamheid niet waarmaken, dan vervalt deze bijdrage van €17,8 miljoen. Aandachtspunten bij de implementatie van deze afspraken zijn o.a. (ervan uitgaande dat deze afspraken bestuurlijk worden goedgekeurd): • Communicatie zowel intern G&O als richting stadsdelen: ingangsdatum en invoerregime (overgangsproblematiek) • Administratieve verwerking van de wijziging in geldstromen: muteren van het Stimuleringsfonds, aanpassen meerjarenraming VEF. • Uitwerking erfpachtafspraken in een nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties. o De nieuwe ACE-erfpachtaanbieding moet Woningwetproof zijn o De nieuwe erfpachtafspraken zijn gebaseerd op voortdurende erfpacht. Een eventuele overstap naar eeuwigdurend valt buiten deze afspraken (en de afgesproken "budgetneutraliteit").

Gevraagde besluiten (indien ter besluitvorming)	1. Kennisnemen van de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken, zoals vastgelegd in bijgevoegd document "Uitwerking Samenwerkingsafspraken" 2. Bespreken van de financiële afspraken.
Financiële consequenties (incidentele of structurele kosten en dekking: akkoord F&F vereist)	In artikel 38 van de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat "de nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken in principe budgettair neutraal zijn voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken". Bij de uitwerking van de financiële afspraken, zoals opgenomen in het document Uitwerking Samenwerkingsafspraken, is dit uitgangspunt gehanteerd, met één uitzondering. Ten behoeve van het opheffen van het Stimuleringsfonds is afgesproken om uit het Gronddeel Stimuleringsfonds € 17,8 miljoen in te zetten voor onrendabele vastgoedinvesteringen van corporaties. In het Gronddeel is hiervoor ruimte, mede vanwege vrijval bij een aantal projecten. De administratieve verwerking van de nieuwe financiële afspraken vindt plaats in 2016. Het resultaat zal zichtbaar zijn in de jaarrekening 2016 en (de actualisatie van) de Begroting 2017.
Wijze van voorbereiding (noodzakelijke interne of externe afstemming)	Afspraken zijn overeengekomen in Bestuurlijk Overleg met corporatiebestuurders en Huurdersvereniging Amsterdam d.d. 12 mei 2016. Bij de voorbereiding zijn vanuit Grond en Ontwikkeling vertegenwoordigers vanuit de afdelingen Erfpacht & Uitgifte, Fondsen en Regie & Advies.betrokken geweest:
Inhoud advies van de betrokken afdelingen (indien van toepassing)	
Communicatie (wat is vereist intern/extern)	Nog nader te bepalen
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	