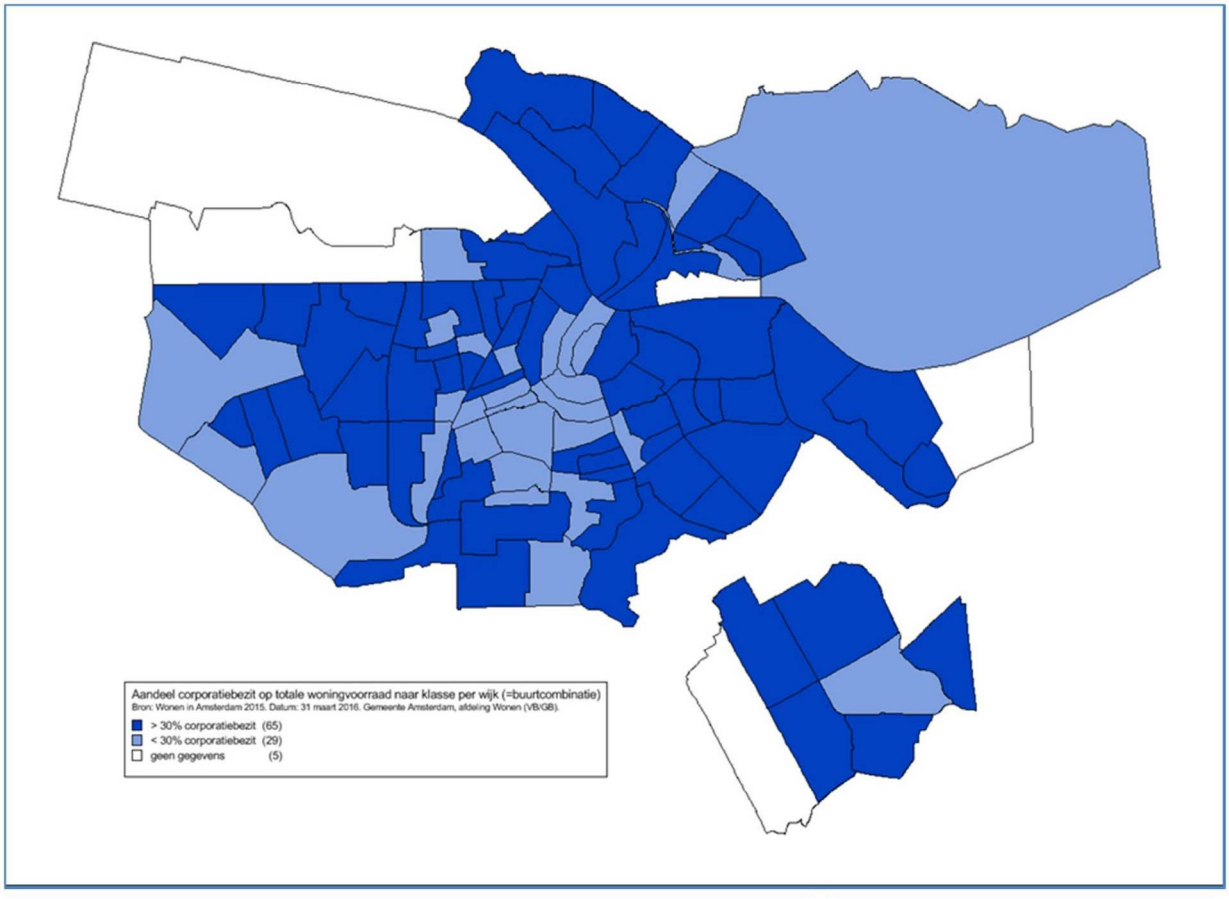
Formulering van de bestemming van de middelen die de gemeente verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit.
d.d. 7 april 2016

Gevraagde beslissing: Instemmen met de volgende definitie.

De gemeente zet de middelen, die zij verkrijgt uit de canonherzieningen van corporatiebezit, in voor:

1. fysieke stedelijke vernieuwing in buurten met meer dan 30% corporatiebezit (zie kaart). Hierbij gaat het om een verhoging van de kwaliteit van woonmilieus, door ingrepen in de openbare ruimte (inbegrepen groenvoorzieningen, waterpartijen, openbare wegen), het verbeteren van de leefbaarheid in buurten, het bevorderen van differentiatie onder meer door het optimaliseren van het grondgebruik. Deze investeringen kunnen in samenhang met investeringen van corporaties worden gedaan maar ook op zichzelf staand. (NB Gewoon of groot onderhoud van de openbare ruimte wordt er niet toegerekend) . Conform het BBV zijn kosten, die bestaan uit bovenwijkse voorzieningen die redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend aan de buurt, uitgesloten.
2. Het mogelijk maken van nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties door het afdekken van grondexploitatietekorten



Achtergrond

Het opheffen van het Stimuleringsfonds betekent in principe geen vermindering van beschikbare middelen. Zowel aan corporatiekant als aan gemeentezijde blijven in beginsel dezelfde middelen beschikbaar.

Corporaties betalen, na opheffing van het fonds, minder erfpacht waar tegenover staat dat er geen subsidies (zoals Labelstappen, vastgoedpremies per woning) meer worden verstrekt.

Per saldo betekent dit dat corporaties meer flexibiliteit en bestedingsvrijheid hebben bij de inzet van middelen.
Meer vrijheid maar geen volledige vrijheid. Afspraak is dat de corporaties, conform de Samenwerkingsafspraken en de Woningwet hun middelen inzetten ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van (hun) woningen en voor toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen.
De spiegel hiervan is dat de gemeente volledige zeggenschap heeft over de erfpacht die corporaties betalen, maar wel met de afspraak dat de gemeente dit geld gericht in zal zetten ten behoeve van vooraf omschreven doeleinden.
Waar discussie over is, is de omschrijving van deze doeleinden. Deze discussie heeft geleid tot een voorstel van de HA en AFWC voor een definitie en een voorstel vanuit de gemeente.
Beide voorstellen zijn besproken op het BO van 16 maart jl. In het BO is hierover het volgende gezegd en afgesproken.

Bron: Concept-verslag
De HA voert het woord en vindt, samen met de corporaties, dat er een goed voorstel ligt voor het bestemmen van toekomstige erfpachtafdrachten. Dit willen ze handhaven. Centrale gedachte is dat geld dat is opgebracht door de sociale voorraad ook weer ten goede moet komen aan de sociale voorraad.
De wethouder constateert dat er geen groot verschil van inzicht is, de gemeente wil het geld inzetten voor de stedelijke vernieuwing, dit zijn de gebieden met corporatiebezit. We moeten er echter voor waken om dit te gedetailleerd te formuleren zoals de HA en de corporaties voorstellen. We maken nu afspraken voor de komende 4 jaar. Door het voorstel van de HA en de corporaties over te nemen lopen we het risico de rest van het vereveningsfonds juist uit te sluiten voor de gebieden waar corporaties voornamelijk hun bezit hebben. De gemeente geeft aan dat het strategisch interessanter is om het te koppelen aan doelstellingen en niet te verengen tot gebieden.
De Federatie erkent dat er gekeken moet worden wat tactisch het beste is. Afgesproken wordt dat de gemeente voor het BO 18 april 2016 met een nieuw tekstvoorstel komt.

<u>Alleen buurten met meer dan 30% corporatiebezit</u>
De gemeente is nagegaan wat het betekent als alleen buurten met meer dan 30% corporatiebezit in aanmerking komen als bestedingsdoel (hetgeen de HA en de corporaties in hun definitie hebben opgenomen).
In het kaartje is te zien dat dit betekent dat een deel van stadsdeel Centrum en Zuid maar ook buurten zoals bijv. Nieuw-Sloten en de De Aker buiten de definitie vallen.

<u>Welke kosten mogen er überhaupt in een grondexploitatie worden opgenomen?</u>
Het is niet zo dat de gemeente vrij is in het opnemen van kostenposten in een grondexploitatie. De gemeente is gebonden aan het BBV en moet voldoen aan een aantal richtlijnen , "stellige uitspraken" genoemd (bron: Commissie BBV "Notitie Grondexploitaties" maart 2016).
Eén van deze "stellige uitspraken" geeft aan dat alleen kosten die voorkomen op de "kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Bro" in de grondexploitatie mogen worden opgenomen.
Hiernaast gelden aanvullende criteria als het gaat om een bovenwijkse voorziening. Een bovenwijkse voorziening kan alleen toegerekend aan de grondexploitatie als voldaan wordt aan de volgende criteria:

a. Er is profijt of nut van de kosten voor de locatie;
b. Er bestaat een causaal verband tussen kosten en de grex;
c. Als meerdere locaties profijt hebben van bepaalde kosten, worden deze kosten naar rato verdeeld over de betrokken locaties.

Een brug over het IJ kan dus niet aan de vernieuwing van één buurt worden toegerekend.

Kosten zullen over alle betrokken locaties verdeeld moeten worden. Wanneer (een deel van) de locaties nog niet in ontwikkeling is genomen, kan dat deel van de kosten van deze bovenwijkse voorziening (nog) niet op het onderhanden werk worden geactiveerd. Er is immers nog geen actieve grondexploitatie geopend waar deze kosten aan kunnen worden toegerekend

Voorgaande heeft geresulteerd in een aangepast definitievoorstel, dat akkoord is bevonden in de Stuurgroep van 5 april jl.

Gemeente Amsterdam

Eindbalans Stimuleringsfonds

Aan	BO d.d. 18 april 2016
Van	Grond en Ontwikkeling
Datum	April 2016

De begroting van het Stimuleringsfonds en de bestemming van de begrote middelen vindt over een lange periode plaats. De horizon van het fonds is steeds 2020 geweest. De inkomsten werden tot dat jaar geraamd. Aan de hand van de geraamde inkomsten wordt vastgesteld hoeveel middelen 'bestemd' kunnen worden. Dat wil zeggen dat wordt vastgesteld welke concrete bestemming de middelen krijgen. Concrete bestemming: volkshuisvestingsubsidies, grondexploitaties, labelstappensubsidies, openbare ruimte-uitgaven, etcetera.
In beginsel geldt daarbij dat het zo bestemde geld bestemd blijft voor de omschreven doelen tot het geld op is of tot anders over nog resterende middelen wordt besloten.
Tegen die achtergrond wordt jaarlijks vastgesteld welke uitgaven tot dan zijn gedaan, hoe zich de uitgaven verhouden tot het budget, welke ruimte er nog in de kas is en welke ruimte er in het budgettair kader aanwezig is.

Afgesproken is om, per 1 juli 2016, een Eindbalans op te stellen. Om dit te kunnen doen, moeten de volgende vragen beantwoord worden:

1) Geraamde voeding in de periode 2016 t/m 2019, wat zou (bij voortzetting van het Stimuleringsfonds) de geraamde algemene reserve ultimo 2019 zijn?.
2) Restantbudget per bestedingsdoel, per 1 jan. 2016: Het bedrag dat, conform besluitvorming, budgettair nog beschikbaar is voor de onderscheiden posten. Vervolgens wordt per post onderscheid gemaakt in:
    a. Harde verplichtingen: het gaat om verplichtingen die niet meer teruggedraaid kunnen worden. Er is bijvoorbeeld een beschikking geslagen m.b.t. vastgoedpremies; voor grondexploitaties is een investeringsbesluit genomen, investeringen door corporaties zijn verwerkt in de begroting van de betreffende corporatie.
    b. Zachte verplichtingen: middelen zijn gereserveerd voor bepaalde activiteiten, er ligt nog geen investeringsbesluit maar de activiteit wordt wel op korte termijn (in ieder geval ruim voor 2020) gestart. Hiervoor kunnen al (intentie)overeenkomsten zijn gesloten.
    c. Vrije ruimte/ harde ruimte: het restantbudget is in een aantal gevallen groter dan nodig voor onderliggende, in de besluitvorming benoemde projecten.

Zowel gemeente als corporaties zijn aan de slag gegaan om dit "huiswerk" op een rij te krijgen. In onderstaande tabellen is weergeven wat dit huiswerk tot nog toe heeft opgeleverd.

Ad 1) – Raming voeding

Volgens de meest recente raming van Bureau Erfpacht komt er in de periode 2016 tot met 2019, bij ongewijzigd beleid nog € 90 miljoen (NCW per 01.01.2016) aan voeding binnen
Bij voortzetting van het fonds met ongewijzigd beleid zou de geraamde algemene reserve, ultimo 2019, € 80,9 miljoen bedragen. Dit is "vrij besteedbaar (onbestemd)" geld, dat in principe fiftyfifty ten behoeve van grond (€ 40,5 miljoen) en vastgoed (€ 40,5 miljoen) bestemd kan worden.
Na opheffing van het fonds verandert dit als volgt. Corporaties betalen bij CHET een lagere afdracht, waardoor zij per saldo (ultimo 2019) € 40,5 miljoen overhouden. De gemeente ontvangt nog steeds (de lagere) erfpachtafdracht en houdt de geraamde € 40,5 miljoen (ultimo 2019) over in "haar" gronddeel.

Ad 2) Restantbudget in relatie tot verplichtingen

ANALYSE GRONDDEEL

De analyse van het Gronddeel laat een totaal van € 117,8 miljoen aan harde verplichtingen zien en € 18,8 miljoen aan zachte verplichtingen. Hiernaast is er sprake van € 15,7 miljoen aan proceskosten. De huidige budgetten, van totaal € 172,6 miljoen, zijn meer dan toereikend om alle reeds lopende plannen daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Dit komt met name omdat een aantal grondexploitaties aanzienlijk is verbeterd vanwege gunstige marktomstandigheden. Een positief saldo van € 20,1 miljoen resteert (zie tabel 2). Opmerkingen hierbij:

- Voor een aantal projecten zijn projectspecifieke risico's meegenomen als kostenpost, maar niet voor alle projecten. Generieke risico's zijn geheel buiten beschouwing gelaten (bijvoorbeeld verlaging van de rente, bodemsaneringskosten, daling grondopbrengsten). Vandaar dat een PM- post "risico's grexen" is opgenomen in de tabel.
- De analyse is voor een aantal kostenposten een indicatieve aanname. De verwachting is dat er nog een verschuiving plaats zal vinden van zacht naar hard. Voor het uiteindelijke saldo maakt dit overigens niet uit.

Tezamen met de geraamde "vrij besteedbare ruimte" van € 40,5 miljoen, betekent dit dat in het Gronddeel een bedrag van € 60,6 miljoen beschikbaar is voor het opvangen van risico's in lopende plannen en het aangaan van nieuwe verplichtingen.

Tabel 2 – restantbudgetten Gronddeel

GRONDDEEL - budget per 1 jan	**€**	**172,6**
Harde verplichtingen	**€**	**-117,8**
Grondexploitaties en ROK-plannen		
Afdracht Vereveningsfonds		
Afspraken Allonge		
Risico's grexen		PM
Proceskosten	€	-15,7
Saldo	**€**	**39,0**
Zachte verplichtingen	€	-18,8
Saldo	**€**	**20,1**
"Vrij besteedbaar" 2016 t/m 2019	€	40,5

ANALYSE ERFPACHTDEEL ALGEMEEN

De analyse van het "Erfpachtdeel Algemeen" geeft als belangrijkste uitkomst weer dat er sprake is van aanzienlijke vrijval in het budget voor Transformatieprojecten.
In totaal gaat het in het Erfpachtdeel Algemeen om vrijval van € 10,7 miljoen (zie tabel 3).
Dit geld kan worden herbestemd, in principe fiftyfifty.

Tabel 3 – restantbudgetten Erfpachtdeel Algemeen

ERFPACHTDEEL ALGEMEEN - budget per 1 jan	**€**	**38,7**
Harde verplichtingen	**€**	**-9,0**
Transformatie		
Afspraken Allonge		
Saldo	**€**	**29,7**
Zachte verplichtingen	€	-19,0
Saldo	**€**	**10,7**

ANALYSE VASTGOEDDEEL

De analyse van het "Vastgoeddeel" geeft een heel ander beeld.
De corporaties verwachten (vóór 2020) in totaal, hard en zacht tezamen, ca € 100 miljoen subsidie nodig te hebben:

- € 80 miljoen aan vastgoedpremies voor renovatie, sloop en nieuwbouw van sociale (doelgroep)woningen in stedelijke vernieuwingsgebieden in Nieuw-West, West en Noord.
- € 20 miljoen voor de Aanpak Amsterdamse Buurten, een regeling waarbij elke corporatie € 5 miljoen ontvangt voor de versnelde aanpak van een buurt.

Het budget voor deze subsidies bedraagt € 42,4 miljoen.
Hiernaast hebben de corporaties een bedrag van € 58 miljoen opgegeven als "verplichting" voor Labelstappensubsidie, terwijl voor deze subsidie geen budget meer beschikbaar is.

De restant budgetten worden op basis van deze analyse fors overschrijden.

Tabel 4 – restantbudgetten Vastgoeddeel

VASTGOED - budget per 1 jan	**€**	**42,4**
Harde verplichtingen	**€**	**-55,9**
Vastgoedpremies		
Afspraken Allonge		
Aanpak A'damse Buurten		
Saldo	**€**	**-13,5**
Zachte verplichtingen	€	-47,8
Saldo	**€**	**-61,3**
Lagere afdracht bij CHET:		
"Vrij besteedbaar" 2016 t/m 2019	€	40,5
Labelstappensubsidie	€	-58,1
Saldo	**€**	**-17,6**
Reserve Garantiemodel - budget	**€**	**32,8**

Een bijzonder separate post in het Vastgoeddeel, die bij de bepaling van het tekort niet meetelt, is de Reserve Garantiemodel met een restantbudget van € 32,8 miljoen.
Het Garantiemodel is overeengekomen in Bouwen aan de Stad 2 met als doel om inkomsten voor het Vereveningsfonds (VEF) te garanderen in de periode 2011 t/m 2020. Dit model werkt als volgt. Indien blijkt dat de corporaties op 1 januari 2015 minder dan 2.700 woningen per jaar hebben verkocht, dan wordt vanuit het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds een bedrag van € 3.200 (prijspeil 2010) per te weinig verkochte huurwoning (tot het aantal van 2.700 per jaar) in het Vereveningsfonds gestort. Dit is het garantiebedrag van de corporaties.
Het eerste afrekenmoment is op 01.01.2015. Het tweede moment is 01.01.2019 en de eindafrekening van het garantiebedrag vindt plaats bij beëindiging van het herziene Convenant Verkoop op 31 december 2020. In de meerjarenraming van het Vereveningsfonds wordt rekening gehouden met een afdracht van ca € 10 miljoen aan het VEF in 2019.
Met de nieuwe Samenwerkingsafspraken mogen corporaties maximaal 2.000 won/jaar verkopen en staat het Garantiemodel sowieso in een ander licht.

Voorstel AFWC

Uit de opstelling Eindbalans Stimuleringsfonds wordt duidelijk dat gegeven de verplichtingen en de huidige stand van het fonds:

1. het gronddeel met een overschot sluit (+20,1 mln. na verrekening van niet eerder geraamde proceskosten)
2. het erfpachtdeel met een overschot sluit (+10,7 mln.)
3. het vastgoed met een tekort sluit (-61,3 mln)

De verplichtingen aan grond- en vastgoedkant zijn nodig om dezelfde stedelijke vernieuwingsprojecten af te ronden. Dat is de gezamenlijke ambitie.
Aan de kant van de corporaties speelt nog dat er geen dekking is voor de labelstappen premies die nog zouden kunnen worden uitgekeerd vanwege het ambitieuze programma voor labelstappen (58,1 mln.). De gemeente dringt er sterk op aan dat we veel labelstappen gaan zetten, in het kader van de duurzaamheidsambities.

Een gewenste oplossing moet de verplichtingen aan beide kanten van het fonds mogelijk maken en daarmee de uitvoering waarborgen van de gezamenlijke ambities. Dit kan door de algemene reserve van het fonds erbij te betrekken. Deze bevat per 1-1-2016 volgende eerder verstrekte documenten 70 miljoen en recentere communicatie bleek dat te zijn opgelopen naar 80 mln.

De voorstellen van de federatie zijn aldus:

1. het saldo gronddeel valt aan de gemeente. De gemeente kan daarmee de proceskosten dekken en het geld gebruiken als algemene reserve voor eventuele risico´s in de grondexploitaties.
2. Alle overige deelposten in het vastgoeddeel die nog positief en niet bestemd zijn, zoals reservering garantiemodel laten we vrij vallen en worden toegevoegd aan de middelen voor de vastgoedpremies.
3. Het positief saldo van het erfpachtdeel van circa 10,7 miljoen wordt ook ingezet voor de vastgoedpremies.
4. De algemene reserve van 70 miljoen euro vervalt eveneens aan de corporaties. Hiermee worden de resterende openstaande posten in de vastgoedpremies gedekt (17,8 mln.) en voor het overige is dit bedrag bestemd voor labelstappenpremies (58,1 mln).

Op deze manier kunnen vrijwel alle activiteiten worden uitgevoerd als gepland. De gemeente behoudt zoals gewenst haar gronddeel.

De daadwerkelijke uitfasering is stap twee. Doordat een deel van het fonds nog binnen moet komen vanuit toekomstige CHETs kunnen we, zoals voorgesteld, een groot deel van de labelstappen wegstrepen tegen een verlaging van de afdracht bij CHET. Voor het overige zal er daadwerkelijk uitbetaling moeten plaatsvinden vanuit het huidige fonds.

Voorstel gemeente (voorlopig, afstemming met 3-WH-ers moet nog plaatsvinden)

Voor de gewenste ontvlechting en verzakelijking is het noodzakelijk dat de gemeente, na opheffing van het Stimuleringsfonds, volledig zeggenschap heeft over de toekomstige erfpachtopbrengsten en dat geldstromen niet langer vervlochten zijn.
Dit betekent dat:

- toekomstige erfpachtopbrengsten niet worden ingezet ten gunste van vastgoedinvesteringen door corporaties. Dit is voor de gemeente onbespreekbaar.
- De geraamde € 40,5 miljoen Algemene Reserve in het Gronddeel niet wordt betrokken bij de nadere afspraken over afhechting van het fonds per 1 juli 2016.

Hiernaast zijn voor de gemeente de volgende punten van belang:

- met de corporaties is afgesproken dat de corporaties zonder subsidie 25.000 Labelstappen gaan maken, dit staat gelijk aan een subsidiebijdrage van totaal ca € 55 miljoen.
- de aangegeven bedragen voor Vastgoedpremies zijn bij sommige corporaties en in totaliteit onwaarschijnlijk hoog. Ook zijn er verplichtingen opgenomen voor plannen die (met de Allonge) zijn uitgesteld tot na 2020. Plannen die de gemeente niet heeft meegenomen in haar analyse.
- overdragen van middelen aan corporaties die bestemd zijn voor de gemeente betekent dat de gemeente:
    - inteert op de beschikbare middelen voor fysieke stedelijke vernieuwing. Gebieden die met de crisis zijn uitgesteld zoals Slotermeer en de Wildemanbuurt worden wellicht toch eerder aangepakt. Hiervoor is geld nodig.
    - afstand neemt van het met de corporaties in de Samenwerkingsafspraken overeengekomen uitgangspunt dat de nieuwe afspraken ten opzichte van de huidige afspraken budgetneutraal zijn voor zowel de gemeente als de gezamenlijke corporaties.

Het voorstel van de gemeente is als volgt:

- Het gesprek met de corporatiebestuurders op 18 april gaat maximaal over inzet van de volgende vrijval en budgetten (in totaal ca € 43 miljoen):
    - € 10,7 miljoen positief saldo Erfpachtdeel Algemeen (50% gemeente/50% corporaties)
    - € 32,8 miljoen Reserve Garantiemodel (waaronder ca. € 10 miljoen bestemd voor de gemeente)
- Van het totaal van € 43 miljoen is € 28 miljoen in principe bestemd voor corporaties en € 15 miljoen voor de gemeente. De € 28 miljoen kan door de corporaties worden ingezet voor het tekort op de Vastgoedpremies.
- Het overdragen van € 15 miljoen aan middelen , oorspronkelijk bestemd voor de gemeente, aan de corporaties is bespreekbaar als:
    - dit gerelateerd wordt aan extra door de corporaties te leveren duurzaamheidsprestaties.
    - de bijdrage voorwaardelijk is: uitbetaling vindt alleen plaats als de extra prestatie daadwerkelijk geleverd wordt.

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

NOTITIE

Betreft: **Procestekst Overgang Woningen naar B.V.**
Vergadering: **BO 18 april 2016**
Van: Stuurgroep Samenwerkingsafspraken
Datum: 21 mei 2019

De Werkgroep Financiën heeft geconcludeerd dat voor de overgang van woningen naar de B.V. bij splitsing in het kader van de DAEB/niet-DAEB-scheiding momenteel nog geen vastomlijnde betalingsregeling kan worden omschreven, maar dat dit punt wel in een procesafspraak moet worden vastgelegd.

Procesafspraak:
Gemeente en corporaties werken nader uit dat, bij een overgang vanuit de Toegelaten Instelling van sociale huurwoningen (op AB1998 en AB2000) naar een juridisch gescheiden B.V., bijbetaling van erfpacht kan worden uitgesteld tot het moment dat:

- de woning niet meer sociaal wordt verhuurd of
- de woning wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner of derden of
- de TI niet meer 100% van de aandelen heeft in de betreffende B.V.

T: 020 3460360
F: 020 3460350
info@afwc.nl
www.afwc.nl
Delflandlaan 4 bg
1062EB Amsterdam
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
IBAN NL85 INGB 0004 6600 19
KvK A'dam 40531218

Gemeente Amsterdam

Financiele afspraken met corporaties – svz

Voorstel Stuurgroep – Uitwerking Artikel 35 en 36.

Aan	Bestuurlijk Overleg 18 april 2016
Van	Stuurgroep Samenwerkingsafspraken
Datum	7 april 2016

Gevraagde beslissing Stuurgroep:

1. Instemmen met het, op het BO van 18 april, vastleggen van de systematiek van de nieuwe erfpachtafspraken voor:
   a. Nieuwbouw, verkoop en liberalisatie van sociale woningen
   b. Sloop/nieuwbouw van corporatiebezit, het ACE, met de aantekening dat Eigen Haard zich nog beraadt op de punten:
      - 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs
      - Overgangsregeling
2. Instemmen dat partijen ernaar streven op het extra BO in mei afspraken vast te leggen over de verder nog in te vullen bedragen, de compensatie vanwege de beoogde budgetneutraliteit en het invoerregime van de nieuwe afspraken. De invoerdatum van 01.07.2016 is dan nog haalbaar.

Toelichting

Partijen zijn het eens over systematiek, voor de uitwerking (de daadwerkelijke bedragen, compensatie en invoerregime) is echter iets meer tijd nodig.
In dit memo wordt de overeengekomen systematiek verwoord en is aangegeven op welke punten nadere afspraken nodig zijn.

Markconforme erfpacht en lagere sociale grondprijzen

Art 35
Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen.

Instemmen met nieuwe systematiek

Over een nieuwe *systematiek* zijn partijen het eens. Op 8 maart jl. zijn deze voorstellen aan de Stuurgroep voorgelegd[1], waarbij is afgesproken dat de afdracht bij huurliberalisatie alleen geldt voor woningen die vanaf nu geliberaliseerd worden.
De uitwerking van artikel 35 in de Samenwerkingsafspraken komt er dan als volgt uit te zien:

[1] Notitie AFWC en Gemeente "Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen" d.d. 25.02.2016

(1) Grondprijs sociale nieuwbouwwoning (nieuwe uitgifte):
- Bij nieuwbouw van sociale woningen > 30 m2 gbo met een aanvangshuur onder de huurliberalisatiegrens geldt een vaste grondprijs van € x per m2 gbo, ongeacht locatie,
- Bij nieuwbouw van woningen kleiner dan 30 m2 gbo wordt onderscheid gemaakt in studentenwoningen en overige woningen, waarbij nog afspraken worden gemaakt over de te hanteren grondprijs in relatie tot huurvoorwaarden.

(2) Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:
Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente € x per m2 gbo, waarbij:
- gemeente en corporaties, op basis van marktwaardeniveau van de 22-gebieden, per gebied een vast bedrag per m2 gbo vastleggen;
- geen onderscheid geldt voor een eengezins- of meergezinswoning;
- het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.

(3) Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie
- Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van € x % van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
- Corporaties maken onderscheid in daadwerkelijk geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De aanvullende afdracht geldt alleen voor daadwerkelijk geliberaliseerde woningen.
- De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.
- De afdracht geldt voor woningen die vanaf nu geliberaliseerd worden.

(4) Rekenmodel
- budgetneutraliteit met betrekking tot het aanpassen van de erfpachtrelatie (uitwerking artikel 35) zal worden bepaald op basis van een gezamenlijk door partijen opgesteld Rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt bepaald op basis van de modelmatige benadering in dit rekenmodel.
- budgetneutraliteit wordt geënt op de situatie van het dynamisch evenwicht. Zolang dat evenwicht er nog niet is, is er sprake van een ingroeimodel/compensatie.
- er vinden geen nacalculaties plaats. Partijen realiseren zich dat de praktijk niet overeen zal komen met de aannames in het rekenmodel.
- Het aanpassen van de erfpachtrelatie vindt zowel voor het hanteren van nieuwe sociale grondprijzen, de erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie per 01.07.2016 plaats.

Nog uit te werken –kleine woningen tot 30 m2
Er is nog geen consensus over de te hanteren grondprijs voor kleine woningen < 30 m2 gbo.

Eerste voorstel gemeente was om bij kleine woningen, net als in het huidige grondprijsbeleid en net als we bij marktpartijen ook doen, maatwerk toe te passen en de grondprijs residueel op basis van BAR en huurprijs te bepalen.
De AFWC heeft hierop gereageerd met een voorstel[2], waarbij het voorstel is om één vaste grondprijs van € 4.756 te hanteren voor de categorie woningen tot 30 m2. Met als voorwaarden dat de huren betaalbaar blijven (van studentenwoningen wordt min 75% tot € 403 aangeboden en de overige woningen tot € 500) en dat de gemeente zorgt voor extra gronduitgifte voor 2.000 studentenwoningen.
Afgesproken is dat de gemeente komt met een tegenvoorstel. Hier wordt aan gewerkt door Grond & Ontwikkeling. Aandachtspunt hierbij is de relatie met de grondprijs die we gaan hanteren voor sociale woningen boven de 30 m2. Zie ook volgend punt

Nog uit te werken – de te hanteren bedragen
De achtergrond van de beoogde aanpassing van de erfpachtrelatie is de gewenste verzakelijking van deze relatie. Zolang een woning sociaal is geldt een sociale grondprijs. De locatie waar de woning staat doet dan niet ter zake, de huur is immers aangepast.
Bij verkoop en liberalisatie wordt er vervolgens wel marktconforme erfpacht afgerekend.
Door de afspraak dat de nieuwe afspraken budgetneutraal moeten zijn ten opzichte van de huidige afspraken, werkt het zo dat alles wat we meer in rekening brengen bij verkoop en liberalisatie gecompenseerd moet worden in een lagere nieuwbouwgrondprijs.
In een rekenmodel zijn bedragen nader bepaald, op basis van deze budgetneutraliteit. Voor huurliberalisatie wordt gerekend met extra canon.
Gemeente en corporaties zijn nog in gesprek over de daadwerkelijke bedragen..

Nog uit te werken – implementatie nieuwe afspraken
Corporaties en gemeente zijn nog in gesprek over moment en wijze waarop de nieuwe afspraken worden ingevoerd.
Er zijn drie opties besproken in de Werkgroep Financiën

(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 Grondexploitatie (dit kan met de hogere afdracht die bij verkoop wordt gerealiseerd).
(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 .
(3) Nieuwe prijzen zowel voor nieuwbouw als verkoop etc. nu afspreken maar later, in één keer, bijv. per 1.1.2020 invoeren

De laatste optie valt wat de gemeente betreft sowieso af, maar lijkt de voorkeur van de corporaties te hebben. Gemeente en corporaties gaan hierover verder in gesprek.

[2] Voorstel AFWC grondprijs kleine woningen d.d. 17.03.2016

Vereenvoudiging ACE

Art 36
De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd. Deze vereenvoudiging gaan we nader uitwerken vóór 1 januari 2016.

Instemmen met nieuwe systematiek
Met het vereenvoudigde ACE wordt verdichting gestimuleerd: er gelden geen andere grondprijzen als er meer wordt verdicht (in het huidige ACE gelden bij verdichting boven de 110% en 125% hogere grondprijzen). Verder wordt het relatief goedkoper om sociale woningen terug te bouwen en iets duurder om marktwoningen te realiseren.

De uitwerking van artikel 36 in de Samenwerkingsafspraken komt er als volgt uit te zien:

In stand houden van het ACE bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties waarbij minimaal 30% sociaal wordt teruggebouwd, maar met vereenvoudigde rekenregels:

1. De categorie "majeure investering "in het ACE (bij hoogniveau renovatie) vervalt.
2. De nieuwe rekenregels zijn budgetneutraal t.o.v. het huidige ACE, rekening houdend met terugbouw van 40% sociale huur. Deze 40% is gebaseerd op zowel het gerealiseerde percentage sociaal in de afgelopen jaren, als op het geplande percentage sociaal de komende jaren (beide ca. 40%)
3. De nieuwe rekenregels in het ACE worden conform paragraaf 6 in de notitie[3] , met als belangrijkste punten:
   a. Per gesloopte woning een afkoopsom van € 4.756 (prijspeil 2016) (NB dezelfde afkoopsom die we hanteren bij CHET) ; per gesloopte niet-woonfunctie een afkoopsom van € 70 / m2 bvo (prijspeil 2016);
   b. Per gebouwde sociale huurwoning: geen aanvullende afkoopsom;
   c. Per gebouwde marktwoning: een aanvullende afkoopsom gelijk aan 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid;
   d. Per gebouwde niet-woonfunctie: een aanvullende afkoopsom van 50% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs.
4. Gemeente en corporatie maken samen een afspraak over het gehele project o.b.v. de nieuwe ACE-berekening (dus de corporatie blijft voor de gemeente de contractspartij), in de situatie dat de corporatie de niet-DAEB-onderdelen overdraagt aan een niet-DAEB ontwikkelaar. De ACE-erfpachtaanbieding aan de corporatie wordt, gezien de Woningwet 2015, aangevuld met:
   a. een voorwaarde dat het marktprogramma, binnen een gestelde termijn, wordt ontwikkeld door een marktpartij;
   b. een voorwaarde dat deze marktpartij met een positief advies van de gemeente uit de screening op de Wet Bibob komt. De corporatie dient het verzoek om screening in bij de gemeente.

[3] Voorstel AFWC en gemeente "Vereenvoudiging ACE" d.d. 25.02.2016

5. Partijen werken de opzet van het nieuwe ACE (waaronder de erfpachtaanbieding) gezamenlijk verder uit, met inachtneming van de kaders van de Woningwet 2015.
6. De nieuwe ACE-rekenregels gaan in per 1-7-2016. Voor alle lopende ACE-projecten waarvoor per 1-7-2016 reeds afspraken zijn gemaakt in een Realisatieovereenkomst (of, daar waar geen Realisatieovereenkomst is, reeds een erfpachtaanbieding is verzonden) geldt het "oude" beleid. Voor alle nieuwe ACE-projecten geldt het nieuwe beleid.
7. Evaluatie en looptijd: Het gewijzigde ACE is een uitwerking van het Erfpachtakkoord. Waarschijnlijk wordt dit Erfpachtakkoord de komende jaren herzien als gevolg van de Woningwet 2015 (o.a. DAEB-splitsing) en het eventueel invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor corporatierechten. Partijen spreken af, dit gewijzigde ACE te evalueren bij de evaluatie van de Samenwerkingsafspraken (december 2019).

Op 8 maart jl. is een voorstel van de Werkgroep Financiën (waarin zowel gemeente, corporaties als Huurdersvereniging Amsterdam vertegenwoordigd zijn) voor vereenvoudiging van het ACE voorgelegd aan de Stuurgroep. Partijen leken er uit te zijn.

Tijdens de Stuurgroep d.d. 8 maart kwam een nabrander van de AFWC : Eigen Haard is niet akkoord, als het gaat om een percentage van 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs (zie punt 3.c). Op de Stuurgroepvergadering van 5 april is een geheel nieuw voorstel ingebracht voor een Overgangsregeling. Wat betreft deze punten is afgesproken dat de AFWC nagaat of Eigen Haard hier aan vast wil houden. Zo ja, dan komt de discussie terug op het BO van 18 april.

Discussiepunt – 32%
De nieuwe ACE rekenmethode is gebaseerd op "budgetneutraliteit tussen het oude en nieuwe ACE".
Daartoe hebben we een rekenmodel waarin we 14 "representatieve" casussen doorrekenen, tegen de huidige en de toekomstige rekenwijze.
Deze 14 casussen zijn doorgerekend met terugbouwen van 40% sociaal en 60% markt. Deze verhouding is de afgelopen jaren gerealiseerd in ACE-projecten, en is tevens de gemiddelde verhouding in de ACE-plannen voor de komende jaren.
De 14 casussen zijn:

- Vier casussen zonder noemenswaardige verdichting
  - Gebied 1 MGW, gebied 2 MGW, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW
- Vier casussen met redelijke verdichting
  - Gebied 1 MGW, gebied 2 MGW, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW
- Eén casus met extreme verdichting
  - Gebied 3 MGW
- Vijf casussen zonder noemenswaardige verdichting voor wonen, met een commerciële plint (BOG)
  - gebied 1 MGW → oud geen BOG → nieuw klein BOG
  - gebied 2 MGW →oud klein BOG →nieuw geen BOG
  - gebied 3 MGW → oud klein BOG →nieuw geen BOG
  - gebied 3 MGW →oud klein BOG → nieuw groot BOG

- gebied 3 MGW → oud groot BOG →nieuw geen BOG

Met deze 14 casussen is – in de visie van zowel gemeente als corporaties – een representatief beeld gegeven van de verschillende ACE-projecten die zich stadsbreed kunnen voordoen.
Het verschil van inzicht spitst zich toe, op het aantal m2 gbo per sociale nieuwbouwwoning in ACE-projecten.

Het rekenmodel heeft tot doel, om het "nieuwe ACE" te vergelijken met het "oude ACE". De bijbetaling bij verdichting gaat in het oude ACE per woning, en in het nieuwe ACE per m2.
Om de vergelijking tussen het oude en het nieuwe ACE te kunnen maken (zodat deze voor het totaal van de 14 casussen budgetneutraal uitkomt) is de oppervlakte per sociale nieuwbouwwoning van belang.

Volgens Eigen Haard kloppen de aannames in het rekenmodel niet als het gaat om de oppervlakte van de sociale en marktwoningen die worden teruggebouwd bij sloop/nieuwbouwprojecten. Zij bouwen in hun projecten gemiddeld grotere woningen (sociale woningen van ca 75 m2 gbo en marktwoningen van ca. 85 m2 gbo) dan waar van uit wordt gegaan (sociale woningen van ca 65 m2 gbo en markt van ca 75 m2 gbo).
Op basis van de uitgangspunten van Eigen Haard resulteert het rekenmodel in een gemiddeld percentage van 26% van de marktconforme grondprijs, als het gaat om de grondprijs die corporaties moeten gaan betalen voor de marktwoningen.

Bezwaren van de gemeente bij uitgangspunten Eigen Haard zijn:

- We gaan uit van gemiddelden aangezien het om een collectieve afspraak gaat, hier gaan we niet aan tornen. Corporaties bouwen in ACE-projecten niet alleen reguliere sociale woningen, maar ook studentenwoningen. Als je hier rekening mee houdt is het gemiddelde in het rekenmodel (ca 65 m2) helemaal niet aan de lage kant.
- Voor Eigen Haard pakt dit nu minder gunstig uit. Echter, de nieuwe rekenregels zullen bij projecten met veel verdichting en/of kleinere woningen fors voordeliger uitpakken. Dit is het nadeel van één stedelijke aanpak (wat het ACE is): je houdt "zoet en zuur".

Overgangsregeling
Voorstel Eigen Haard:
"Ten aanzien van de bepalingen omtrent het ACE en de zogenoemde Parkstadregeling, zoals die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe ACE-regime, blijven op verzoek van de woningcorporatie onverminderd van toepassing voor projecten waarvan uit schriftelijke stukken blijkt dat de corporatie de planvorming reeds vóór 11 juni 2015 in voorbereiding had. Aan deze voorwaarde is in ieder geval voldaan indien het project reeds vóór 11 juni 2015 in schriftelijke stukken is benoemd als een projectfase van een uit meerdere geografische samenhangende projectfasen samengesteld ACE-project, waarvan op 11 juni 2015 in ten minste één fase een aanvang is gemaakt met de sloop van onroerende zaken."

Reactie gemeente:
Er wordt een overgangsregeling voorgesteld waarin 'op verzoek van de corporatie' kan worden terug gevallen op het oude regime. Dit is van twee walletjes eten en niet budgettair neutraal.
De zogenoemde Parkstadregeling is onbekend, onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld (waarschijnlijk de Raamovereenkomst Parkstad?). Met deze regeling wordt dan ook totaal onduidelijk voor welke projecten het nieuwe ACE wel gaat gelden..
In zowel de Werkgroep Financiën als de Stuurgroep (in beide groepen zijn de corporaties vertegenwoordigd) is ingestemd met een duidelijke afspraak:
" *Voor alle lopende ACE-projecten waarvoor per 1-7-2016 (datum afhankelijk van voortgang) reeds afspraken zijn gemaakt in een Realisatieovereenkomst (of, daar waar geen Realisatieovereenkomst is, reeds een erfpachtaanbieding is verzonden) geldt het "oude" beleid. Voor alle nieuwe ACE-projecten geldt het nieuwe beleid*."
De gemeente ziet geen reden hier nu van af te wijken.