Gemeente Amsterdam

Versie
28 september 2015

Uitwerking financiële afspraken gemeente en corporaties

Tussenrapportage Werkgroep Financiën - CONCEPT

1. Achtergrond

Op 2 juli heeft de Gemeenteraad ingestemd met de gezamenlijke afspraken tussen gemeente, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam over de volkshuisvesting in Amsterdam, vastgelegd in het document "Samenwerkingsafspraken" d.d. 11 juni 2015. Deze afspraken gaan onder andere over betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van sociale woningen.
In hoofdstuk 8 "Verzakelijken en ontvlechten" van de Samenwerkingsafspraken is vastgelegd op welke wijze de financiële relatie tussen gemeente en corporaties vernieuwd zou moeten worden. Hierbij is afgesproken om de (nieuwe) financiële verhoudingen vóór 1 januari 2016 nader uit te werken.

8. Verzakelijken en ontvlechten

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.

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

37 We maken een plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

38 De nieuwe en nog uit te werken financiële afspraken zijn in principe budgettair neutraal voor de gemeente en de gezamenlijke corporaties ten opzichte van de huidige afspraken.

39 Mocht de financiële situatie van de corporaties zich in de periode 2015 t/m 2019 gunstiger ontwikkelen dan volgens een vastgesteld ijkpunt wordt verwacht, dan worden de extra middelen benut voor verschillende doelen:

- Extra investeringen in de bestaande voorraad (labelstappen)
- Extra toevoegingen aan de voorraad door meer nieuwbouw of minder onttrekkingen
- Aanvullende betaalbaarheidsmaatregelen

Als die situatie zich voordoet overleggen we wat op dat moment de hoogste prioriteit heeft. Omgekeerd maken we een vergelijkbare afspraak bij tegenvallende ontwikkelingen. Ook in dat geval overleggen we op welke manier deze tegenvallers moeten worden opgevangen.

2. Plan van Aanpak

De uitwerking van de financiële afspraken vindt in twee fasen plaats:

1. <u>Voorbereidingsfase (juli-sep)</u>

In een werkgroep met vertegenwoordigers van gemeente (G&O, Wonen en DMC), corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam (HA) vindt een inhoudelijke verkenning plaats van de mogelijke opties en afspraken. De vele afspraken hebben verschillende effecten, doel van de voorbereidingsfase is om één en ander gezamenlijk (waardevrij) in beeld brengen. Uiteindelijk resulteert deze fase in een verkenning/voorstel van mogelijke afspraken en evt. verschillen van inzicht. Hiertoe worden de volgende onderwerpen nader verkend:

(1) Opheffen Stimuleringsfonds
(2) Marktconforme Erfpacht en sociale grondprijzen
(3) Vereenvoudiging ACE
(4) Financieel ijkpunt corporatie financiën

2. Onderhandelingsfase (okt-nov)

In deze fase overleggen HA, gemeente en corporaties. De uitkomsten van de inhoudelijke werkgroepen vormen het startpunt. Doel in de onderhandelingsfase is de afspraken op papier te zetten en evt. geschilpunten (ambtelijk) te beslechten.
In december zal bestuurlijk worden gesproken over de afspraken waarna, ervan uitgaande dat er vervolgens definitieve afspraken liggen, bestuurlijke besluitvorming begin 2016 plaats kan vinden.

3. Stand van zaken – 28 september 2015

Op 20 juli is de Werkgroep Verzakelijken en Ontvlechten (kortweg de Werkgroep Financiën genoemd) gestart met de voorbereidingsfase. Inhoudelijk zijn de vier onderwerpen voorbereid door Grond & Ontwikkeling (G&O) en/of de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). In de werkgroep zijn de individuele corporaties vertegenwoordigd.
Samenvatting van de bijeenkomsten tot nog toe:

- wat betreft het "ontvlechten" (opheffen Stimuleringsfonds) zitten gemeente en corporaties vooralsnog op één lijn;
- het "verzakelijken" (met name marktconforme erfpacht bij verkoop/liberalisatie) is ingewikkelde materie, deze uitwerking verloopt moeizamer;
- vereenvoudiging van het ACE vergt nader onderzoek en analyses;
- er is overeenstemming tussen gemeente, corporaties en HA over de wijze waarop het vast te stellen IJkpunt wordt vormgegeven.

Een toelichting per onderwerp.

(1) Plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds
(bijeenkomsten d.d.13 juli en 14 sep.)

In reactie op het voorstel van G&O geven de corporaties op 13 juli aan:

- waardering te hebben voor de eenvoud van het geschetste nieuwe model.
- de vernieuwingsopgave nu is geheel anders dan begin deze eeuw. De focus ligt niet langer op intensieve aanpak van een paar gebieden. Systematiek Stimuleringsfonds heeft in de huidige context geen meerwaarde.
- met de nieuwe Woningwet moeten gemeente en corporaties sowieso prestatie-afspraken met elkaar maken. Hiervoor is geen (Commissie) Stimuleringsfonds nodig.
- voordeel van elkaar loslaten is dat, ook organisatorisch, een efficiencyslag gemaakt kan worden.
- Corporaties zien niet direct wat er mis zou gaan als het Stimuleringsfonds er niet meer is.

Opheffen van het Stimuleringsfonds kan relatief eenvoudig budgettair neutraal plaatsvinden:

- wegnemen van de "U-bocht" (U bocht = corporaties krijgen het geld dat ze nu aan erfpacht betalen deels weer terug via het Vastgoeddeel) door het bedrag dat corporaties betalen aan erfpacht te verminderen met het bedrag dat men krijgt aan subsidies.
- Uitfinancieren bestaande verplichtingen en stoppen met aangaan nieuwe verplichtingen
- Erfpacht die corporaties betalen wordt toegevoegd aan het Vereveningsfonds (VEF) dat voortaan mede wordt ingezet voor stedelijke vernieuwing.

De Werkgroep Financiën spreekt op 13 juli af het plan voor opheffing van het Stimuleringsfonds nader uit te schrijven, waarbij specifieke aandacht moet zijn voor de borging van de gezamenlijke prestatie-afspraken en productie-afspraken op het gebied van sociale woningbouw.
In dit plan bestaat het opheffen van het fonds uit twee onderdelen:
1) stopzetten voeding
2) uitfinancieren verplichtingen/bruteren resterende ruimte.

Op 14 september is in de Werkgroep Financiën, op basis van een notitie van G&O, het eerste onderdeel van het plan besproken. In de notitie is, op basis van de raming van de meerwaarde bij Conversie Herziening Einde Tijdvak (CHET) in de periode 2016 t/m 2025, de nieuwe afkoopsom "na ontvlechting" berekend.
Het voorstel van G&O is als volgt:
a. Per 1-1-2016 vervalt de bijvulling van het Vastgoeddeel vanuit de erfpachtinkomsten
b. Per 1-1-2016 wordt de afkoopsom per bestaande woning zodanig verlaagd, dat dit met punt a. budgetneutraal uitkomt
c. Per 1-1-2016 leidt dit tot één afkoopsom per bestaande woning (ongeacht bouwjaar)
d. Deze nieuwe afkoopsom voor voortdurende erfpacht bedraagt € 4.746 per jaar (prijspeil 2016)

Punten a., b. en c. zijn in principe akkoord. Wat betreft de hoogte van de nieuwe te betalen afkoopsom (punt d.), wil AFWC de achterliggende spreadsheet van G&O bestuderen. Dit om te bezien hoe het bedrag tot stand is gekomen.
Verder is een kanttekening dat van de afdracht van ca € 9000 nu nog (tot dat het 1e convenant op is) ca € 2000 naar het Stimuleringsfonds gaat. Of dit convenant daadwerkelijk eind 2015 op is (dit is de verwachting), is afhankelijk van verkooptempo. Zo niet, dan wordt dat 'verrekend' .

Het eerste onderdeel (stopzetten voeding van het Stimuleringsfonds) is onlosmakelijk verbonden met het tweede onderdeel van het plan, te weten uitfinancieren/bruteren.
Het plan voor Opheffen van het Stimuleringsfonds zal in totaliteit worden geagendeerd en besproken bij de Werkgroep Financiën.
Wat hierbij een specifiek bespreekpunt is, is wat er per 1-1-2016 gebeurt met de erfpachtafdracht die corporaties betalen. Gezamenlijk doel is dat deze erfpachtopbrengst net als nu wordt ingezet voor fysieke stedelijke vernieuwing. Het gaat daarbij, net als nu, om investeringen in de openbare ruimte in stedelijke vernieuwingsgebieden. Voorstel van G&O is vooralsnog om hiervoor het Vereveningsfonds te gebruiken, mogelijk als separaat compartiment. Afgesproken is dat voor de bestemming van deze resterende voeding een omschrijving zal worden opgesteld.

(2) <u>Marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht voor sociale huurwoningen</u>
(bijeenkomsten d.d. 13 augustus en 28 september)

De bijeenkomst op 13 augustus is verkennend.. De corporaties zetten nog vraagtekens bij het uitgangspunt van marktconforme erfpacht bij verkoop en liberalisatie..
(Met "marktconform" wordt bedoeld dat bij verkoop of liberalisatie van een sociale huurwoning de corporatie een erfpachtafdracht betaalt die gerelateerd is aan het marktgebied waar de verkoop of liberalisatie plaatsvindt. Hier tegenover staat het voorstel om voor sociale woningen een lagere grondprijs in rekening te brengen.)

De Werkgroep Financiën spreekt af dat er een verdiepingsslag wordt 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, corporaties en G&O) wordt gedaan. De eerste bijeenkomst van deze "subwerkgroep" is op 28 september. Deze eerste bijeenkomst levert de volgende afspraken op:

- Doel is nieuwe financiële afspraken te maken die op langere termijn, als er sprake is van dynamisch evenwicht, houdbaar zijn. Betekent voor nu een "ingroeimodel" o.i.d.
- Budgetneutraliteit zal worden bepaald op basis van een aantal aannames, zowel voor aantallen, m2 als voor locaties (marktgebieden). Dat vervolgens nieuwe afspraken kunnen leiden tot gedragseffecten waardoor de eerder gedane aannames wellicht niet zullen kloppen, is een factor die nu niet mee wordt genomen in het rekenmodel. Er zijn tal van andere (externe) factoren waardoor aannames sowieso niet exact zullen kloppen met de praktijk.
- Corporaties en gemeente stellen een gezamenlijk rekenmodel op om verschillende scenario's door te kunnen rekenen.

(3) <u>Vereenvoudiging van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE)</u>
(bijeenkomst d.d. 26 augustus)

Uitgangspunten bij het voorstel van G&O voor vereenvoudiging van het ACE zijn:

- Vereenvoudiging regels, met name door wegnemen van 110% en 125% grenzen (bij sloop/nieuwbouwprojecten betalen de corporaties bij verdichting "tot 110% van het oorspronkelijke bruto vloeroppervlak" een vaste, relatief lage, afkoopsom. Als er wordt verdicht boven de 110% betalen de corporaties voor dat deel van de woningen een grondprijs conform het reguliere grondprijsbeleid. Met één aanvulling: van hetgeen de corporaties betalen tussen de 110 en 125% krijgen ze de helft terug als korting op de grondprijs. Een complexe rekenregel binnen het ACE) .
- Stimuleren verdichting, door te rekenen met genormeerde bedragen ongeacht of er verdund of verdicht wordt.

Corporaties geven aan dat niet overal een wens is om te verdichten, dus waarom is dit een doel op zich? Hoe pakt dit voorstel uit in verdunningsgebieden?
De Werkgroep Financiën concludeert dat inzicht in (financieel en gedrags)effect van het voorstel van G&O bij verschillende casussen nog onvoldoende is. Over de wijze waarop het ACE kan worden vereenvoudigd wordt, in kleiner verband met corporaties, AFWC en G&O, verder gesproken. Dit overleg moet nog plaats vinden.

(4) <u>Vaststellen IJkpunt financiële situatie corporaties</u>
(bijeenkomsten d.d. 26 augustus en 14 september)

Op 26 augustus staat de volgende vraag centraal: op welke wijze kunnen de corporaties gesystematiseerd rapporteren over hun financiële positie en de veranderingen in deze positie, zodanig dat partijen dit begrijpen en de consequenties (voor de Samenwerkingsafspraken) helder zijn.
Corporaties geven aan dat dit lastig is. Er zijn vele factoren, ook externe, waardoor het kasstromenmodel voortdurend moet worden aangepast. De indicatoren zijn lastig uit te leggen en

niet één-op-één te relateren aan de gemaakte Samenwerkingsafspraken. Hiernaast zijn corporaties niet alleen in Amsterdam actief.
De Werkgroep Financiën spreekt af dat de AFWC komt met een voorstel welke indicatoren in combinatie met het kasstromenmodel gebruikt kunnen worden om inzicht te geven in de corporatiefinanciën (in relatie tot de Samenwerkingsafspraken).
Op 14 september wordt het voorstel van de AFWC besproken en akkoord bevonden.
Het voorstel van de AFWC is om als volgt jaarlijks te rapporteren over de (ontwikkeling van de) financiële positie van de corporaties:

- Indicatoren (zoals opgenomen in de notitie van de AFWC; zie hieronder)
- Dpi's en kasstromenmodel (zoals gebruikt in het voorjaar bij de financiële sessie)
- Een toelichting op voorgaande: hoe moeten de financiële ontwikkelingen geduid worden? Wat betekent dit voor de investeringsruimte?

Partijen zijn het erover eens dat het vast te stellen IJkpunt (de nulmeting) hierbij bestaat uit:

- Dpi's (eind 2014), per corporatie en in totaal (voor Amsterdam)
- Kasstromenmodel dat gebaseerd is op de Dpi's
- Indicatoren en de verwachte ontwikkeling daarin op basis Dpi's 2014, per corporatie en in totaal:
    - ICR (Interest Coverage Ratio)
    - DSCR (Debt Service Coverage Ratio)
    - LTV (Loan To Value)
    - Solvabiliteitsratio
    - EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization)
- Een tekstuele toelichting op deze cijfers.

Het IJkpunt Corporatiefinanciën (de nulmeting) zal na bespreking in de Werkgroep Financiën ter instemming worden voorgelegd aan Stuurgroep en Bestuurlijk Overleg.

(+) <u>Verhouding corporatiestelsel met eeuwigdurende erfpacht</u>
(bijeenkomst d.d. 14 september)

Op 14 september is gesproken over de overstap naar eeuwigdurend die wordt voorbereid voor het particuliere erfpachtstel. Stel dat corporaties dit ook willen, dan zal het over het "prijskaartje" gaan. Eeuwigdurend is de Grondwaardecommissie volgend meer waard dan voortdurend. AFWC zet hier voor sociale woningen een vraagteken bij. Partijen zijn het erover eens dat dit prijskaartje buiten de budgetneutraliteit valt zoals verwoord in de Samenwerkingsafspraken. Basis voor de Samenwerkingsafspraken is voortdurende erfpacht
De conclusie van de Werkgroep Financiën is dat eeuwigdurend (indien gewenst) kan worden geagendeerd. De corporaties moeten hierbij aangeven wat zij dan precies willen.

4. Conclusies tussenrapportage

Voor de onderwerpen Opheffen Stimuleringsfonds (1) en Financieel ijkpunt corporatiefinanciën (4) kunnen, op basis van de huidige inzichten, op korte termijn voorstellen worden gedaan aan Stuurgroep en vervolgens Bestuurlijk Overleg. De voorbereidingsfase kan binnenkort worden afgerond. Voor deze onderwerpen geldt dat partijen vooralsnog (ambtelijk) op één lijn zitten en er op dit moment geen geschilpunten zijn.
De deadline van 1 januari 2016 lijkt voor deze onderwerpen haalbaar, onder voorbehoud uiteraard dat bestuurders instemmen met de voorstellen.

Deze twee onderwerpen kunnen vooruit lopen op de onderwerpen, te weten Marktconforme Erfpacht (2) en Vereenvoudiging ACE (3). Voor deze laatste twee onderwerpen wordt uitwerking voor 1 januari lastig.
Wat betreft de Vereenvoudiging ACE (3) zijn er vooralsnog geen principiële geschilpunten geconstateerd, maar is meer tijd nodig om de huidige rekenregels en beoogde vereenvoudiging te doorgronden.
Voor het onderwerp Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen (4) geldt eveneens dat er meer tijd nodig is. In een subwerkgroep hebben gemeente en corporaties afgesproken te werken aan een gezamenlijk rekenmodel om effecten van verschillende scenario's door te kunnen rekenen. Het bepalen van budgetneutraliteit is bij dit onderwerp een lastige kwestie. Het gaat niet alleen om aanpassen van de P (prijzen) in de oude en nieuwe situatie, maar ook de Q (aantallen) fluctueren in de tijd en reageren op (externe) factoren.