

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 18 april 2019 11:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Agenda en stukken vergadering 17 dec. - Subwerkgroep Marktconforme Erfpacht en sociale grondprijzen  
**Bijlagen:** Agenda subwerkgroep Marktconf erfpacht en sociale grondprijzen 7 jan 2016.docx; Input rekenmodel\_ overzicht corporaties tbv SG nov 2015 def..xlsx; 2015 12 17 Verslag marktconf erfpacht.docx; 2016 01 05 Varianten verkoopvergoeding Woco.docx; 2015 12 18 Notitie huurliberalisatie.docx

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 6 januari 2016 10:56  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Agenda en stukken vergadering 17 dec. - Subwerkgroep Marktconforme Erfpacht en sociale grondprijzen

Dag allen,

Allereerst de beste wensen voor 2016!

Bijgevoegd de agenda en stukken tbv de vergadering van donderdag a.s.

[REDACTED] voor de zekerheid een reminder; jij zou kijken voor welke projecten op de lijst (Wergroep Productie) al overeenkomsten zijn gesloten.

Tot morgen.

Met vr. gr.,

[REDACTED]  
Beleidsadviseur  
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].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

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 28 september 2015 12:04

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Actiepunten en volgende vergadering 26 okt.

Dag allen,

Bij deze de terugkoppeling en gemaakte afspraken van vanochtend.

1. Opening/mededelingen

- Duurzaamheid [REDACTED]: afspraken over EPC, FSC bij nieuwbouw gelden nog steeds maar zijn niet expliciet herbevestigd. Onderwerp heeft relatie met grondprijzen en dus met Werkgroep Financiën. Onderwerp meenemen, apart agenderen (Actie G&O). Niels: onderwerp voor Stuurgroep. Er zijn vanuit corporaties geluiden om het bij het Bouwbesluit te houden.

2. Opdracht subwerkgroep

Afspraken:

- Afkoop bij einde tijdvak (CHET's) buiten beschouwing laten. Valt niet onder deze opdracht. CHET's is onderdeel van Opheffen Stimuleringsfonds, dit is een aparte exercitie die op zichzelf budgetneutraal is. (Meerwaarde bij CHET gaat volledig naar Stifo.)
- ACE ook vooralsnog buiten beschouwing laten. Vereenvoudiging ACE wordt behandeld in aparte werkgroep. Logischerwijs sluit de nieuwe systematiek op elkaar aan, ACE zal hierbij volgend zijn.
- Deze subwerkgroep houdt zich bezig met:
  - o Erfpachtafdracht bij verkoop
  - o Erfpachtafdracht bij liberalisatie
  - o Grondprijs bij nieuwe uitgifte
  - o Erfpachtafdracht bij splitsen
  - o Erfpachtafdracht bij BOG
  - o Erfpachtafdracht bij juridisch en/of administratieve scheiding in DAEB/niet-DAEB
- Actie: G&O [REDACTED] maakt tabel met verschillende erfpachthandelingen, korte omschrijving, om wat voor geldstroom het gaat en geeft aan waar (in welke werkgroep) het onderwerp behandeld wordt.

3. Marktconformiteit en sociale grondprijzen

Afspraken:

- Doel is nieuwe financiële afspraken te maken die op langere termijn, als er sprake is van dynamisch evenwicht, houdbaar zijn. Betekent voor nu een "ingroei-model" 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.
- Gezamenlijk rekenmodel opstellen, G&O (Actie [REDACTED]) maakt hiervoor een opzet. AFWC (Actie [REDACTED]) levert hiervoor de volgende gegevens:
  - o Nieuwe uitgifte voor de periode 2015 t/m 2019: aantallen woningen, uitgesplitst naar:
    - Regulier/ACE/studenten
    - M2 (of wooncategorie)
    - Marktgebied
  - o Verkoop in de periode 2010 t/m 2014: verkoop per marktgebied

NB wegens tijdgebrek is eerste verkenning scenario's niet uitgebreid besproken.

4 Volgende bijeenkomst: 26 okt, bij G&O, van 15.30 tot 17 u. Vergaderverzoek volgt.

Met vr. gr.,

[REDACTED]

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 21 september 2015 17:36

**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** 28.09 - start 9 u ! Locatie vm Stadstimmertuin (achter Weesperplein 8)

Dag allen,

Vergaderruimten zijn schaars. Ik heb van 9 tot 10.30 u "zaal 2A. Daktuinkamer- links" kunnen reserveren. Andere opties zijn er niet.

Deze zaal is in de vm. Stadstimmertuin, het vergadercentrum achter Weesperplein 8.

We beginnen maandag dus om 9 uur !

Hopelijk is dit voor iedereen haalbaar.

Vanuit de gemeente zal ook Peter Kroon aanschuiven.

Groet [redacted]

PS Bijgevoegd nogmaals alle stukken, incl. achtergrondinfo

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Gemeente Amsterdam

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam  
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo en do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:  
[amsterdam.nl/proclaimer](http://amsterdam.nl/proclaimer)

---

**Van:** [redacted] [afwc.nl]

**Verzonden:** maandag 21 september 2015 16:07

**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** RE: afspraak plannen "sub-werkgroep marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen"

Beste mensen,

Maandag blijkt de beste optie. Vanuit de gemeente kunnen dan [redacted] geeft aan dat de gemeente daarmee voldoende is vertegenwoordigd.

Dus:

Maandag 28 september 0930-1100 – bij Grond & Ontwikkeling op het Weesperplein (lekker centraal).

Agenda en stukken zijn er al. Als G&O nog even een vergaderruimte doorgeeft, dan hebben we een afspraak.

Vriendelijke groet en tot dan!

[REDACTED]

## amsterdamse federatie van woningcorporaties

---

Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam  
Delflandlaan 4bg, 1062 EB Amsterdam  
[www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)

Aanwezig [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 17 september 2015 16:18

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: afspraak plannen "sub-werkgroep marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen"

Beste mensen,

Ik heb wat geschoven in m'n agenda. Volgende week donderdag zou ook een optie kunnen zijn. Tussen 11:00 en 15:30. Of anders maandag de 28<sup>e</sup> in de ochtend. Als jullie die opties ook nog even willen bekijken? Heel graag.

- Donderdag 24/09 11.00-15.30
- Maandag 28/09 09.00-12.00

Dank en groet,

[REDACTED]  
Beleidsadviseur

## amsterdamse federatie van woningcorporaties

---

Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam  
Delflandlaan 4bg, 1062 EB Amsterdam  
[www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)

Aanwezig [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 17 september 2015 14:48

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** afspraak plannen "sub-werkgroep marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen"

Beste mensen,

Langs deze weg willen een datum plannen om met de "sub-werkgroep marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen" bij elkaar te komen.

Duur van het overleg: 2 uur

Locatie: AFWC, Delflandlaan 4 bg te Amsterdam


Ik heb de volgende data en tijden beschikbaar:


- Dinsdag 6 oktober van 13.00 – 15.00 uur
- Woensdag 7 oktober van 09.30 – 11.30 uur
- Maandag 12 oktober van 09.30 – 11.30 uur

Ik hoor graag z.s.m. via de e-mail ([info@afwc.nl](mailto:info@afwc.nl)) of u op bovenstaande data aanwezig kunt zijn.

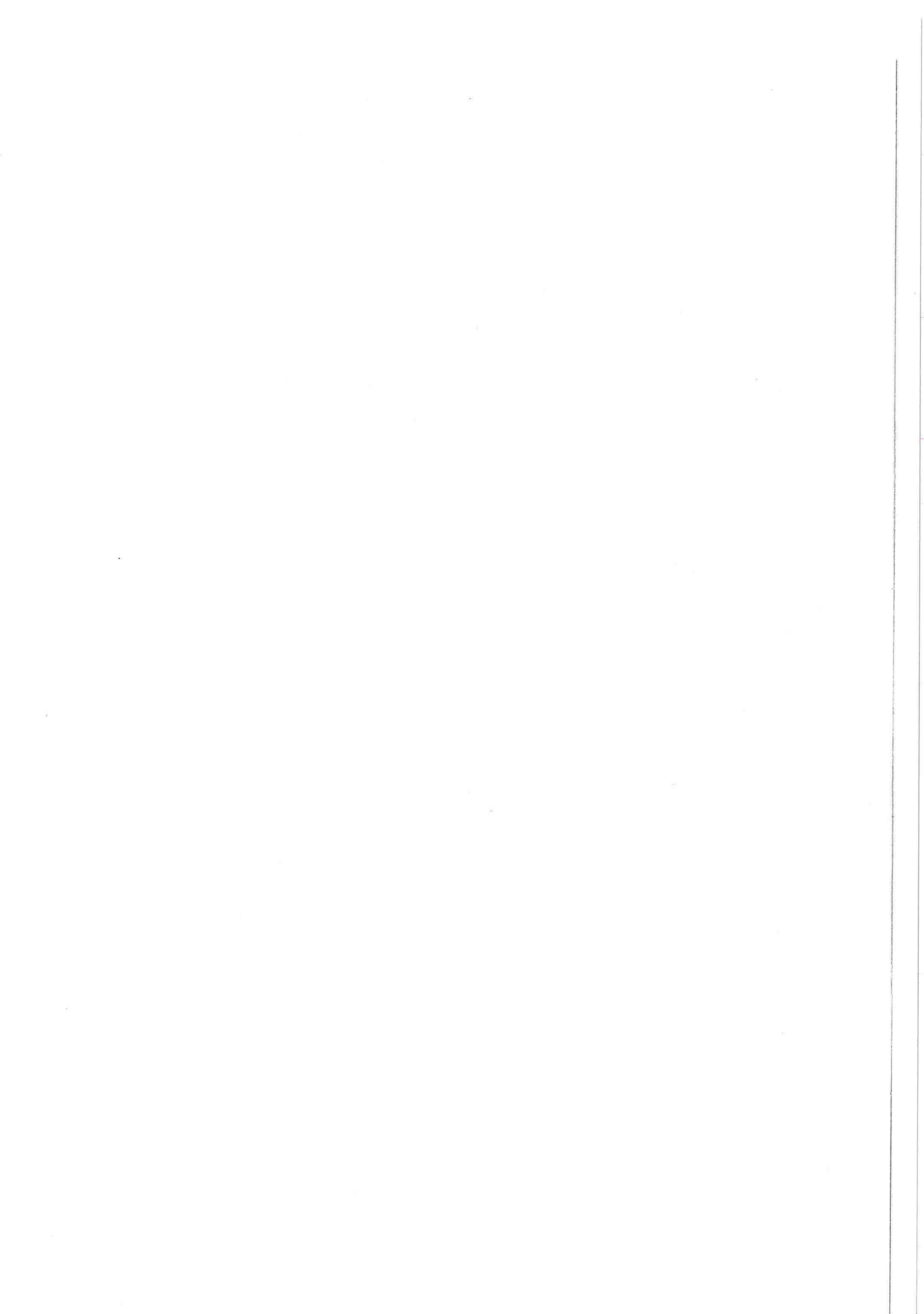
Hartelijke groet,

  
amsterdamse  
federatie van  
woningcorporaties

  
Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam  
Delflandlaan 4bg, 1062 EB Amsterdam  
[www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)

Aanwezig op 







Gemeente  
Amsterdam

## Agenda

Aan Subwerkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen  
Vergadering Donderdag 17 december 2015  
15:00-17:00 uur  
Grond & Ontwikkeling, 6<sup>e</sup>, vergaderruimte Praag  
Voorzitter [REDACTED]  
Onderwerp Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

1. **Opening**
2. **Verslag d.d. 17.12.2015** #
3. **Afdracht bij huurliberalisatie**
  - Notitie G&O 18 dec. 2015 #
4. **Varianten verkoopvergoeding**
  - Notitie G&O 5 jan. 2016 #
5. **Rekenmodel**
  - Input rekenmodel o.b.v. Projectlijst Werkgroep Productie #
  - Rekenmodel (wordt ter plekke verstrekt)
6. **Terugkoppeling aan Werkgroep Financiën 12 jan. 2016**
  - Wat zijn de contouren van het voorstel dat we medio feb moeten voorleggen de Werkgroep Financiën
7. **Rondvraag/planning volgende bijeenkomsten**

# stukken bijgevoegd



## Subwerkgroep Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

*Verslag 17 december 2015*

Aanwezig: [REDACTED]

### 1. Opening

[REDACTED] zijn verhinderd.

### 2. Nieuwe planning

De voorgestelde planning is akkoord.

De vraag is, of we wat kunnen/willen melden aan de WG Financiën van 12 januari. Dit komt op 7 januari op de agenda.

### 3. Afdracht bij huurliberalisatie

Optie 1 – gemeente heft jaarlijks een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") over de verhuringen van DAEB woningen boven de sociale huurgrens. Niet DAEB huurwoningen worden of (bloksgewijs) afgestoten, of in een eigen BV gezet. Daarover wordt dan wél, net als bij uitponden, een afkoopsom gerekend.

Deze optie heeft de voorkeur boven andere varianten, waarbij middensegment huurwoningen een volledig marktconforme afkoopsom zouden moeten betalen.

De canon wordt berekend als een (nader te bepalen) percentage over het verschil tussen de huuropbrengst en de huurgrens.

Er kwamen hierbij nog de volgende besprek / uitzoekpunten:

- Effect juridische vs. Administratieve splitsing: bij jur.afsplitsing niet-DAEB, is de BV geen TI meer. Is iedere overdracht vanuit de TI naar de niet-DAEB BV dan een complexgewijze verkoop (met omzetting naar AB2000?)
- Geldt deze canon alleen voor de TI (en niet voor de evt. niet-DAEB BV)?
- Geldt de canon alleen voor de woningen die vanaf verhuurmoment > huurgrens waren, en niet voor sociale woningen die door boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen? (Woco's hebben deze twee segmenten afzonderlijk geadmistreerd i.v.m. de DVI-norm)
- Geldt de 162.000 (dynamisch evenwicht) alleen voor de TI (of ook voor huurwoningen in de BV?)

De corporaties verwachten dat ze niet al te veel gebruik zullen maken van juridische afsplitsing van woningen naar een BV. Hooguit enkele duizenden woningen per corporatie.

*Afspraak: [REDACTED] maakt hierover een notitie voor de volgende vergadering.*

### 4. Varianten verkoopvergoeding

De opties 1, 3, 4, 5, 7 worden geschrapt vanwege de nadelen.

Optie 2 wordt gewijzigd in 22 gebieden met onderscheid EGW en MGW.

Optie 8 wordt gesplitst in twee opties:

- Transactieprijs x buurtstraatquote
- WOZ-waarde x buurtstraatquote

*Afspraak: [REDACTED] stuurt aangepaste notitie rond*

### 5. Rekenmodel

(ter plekke uitgedeeld)

De te kiezen variant uit het bovenstaande agendapunt moet worden verwerkt in het model.

Een belangrijk punt is, hoe om te gaan met de reeds geplande uitgaven in de komende jaren, waarbij reeds is gerekend o.b.v. de huidige (hogere) grondprijzen.

Opties zijn:

- Vooraf compenseren: in het totale financiële plaatje gaat een ingroei en/of compensatie komen om de corporaties te compenseren voor het feit dat ze vanaf 1-7-2016 al wel de hogere verkoopafdracht, maar nog niet meteen de lagere grondprijzen betalen --> *hiervoor is een inventarisering nodig van het aantal geplande uit te geven woningen onder de oude grondprijzen*
- Per uitgifte compenseren: de corporatie betaalt voor reeds gecontracteerde uitgiften na juli 2016 de nieuwe, lage grondprijs. De grex wordt hiervoor intergemeentelijk gecompenseerd (bijv. vanuit het Gronddeel van de opvolger van het SFV) --> *deze variant heeft de voorkeur van onze werkgroep*

Deze keuze moet worden gemaakt door de WG Financiën.

Bij ACE- en Parkstadprojecten blijven reeds gemaakte afspraken wel onverkort gehandhaafd (is sub-WG ACE).

Afspraak: [REDACTED] stuurt het digitale bestand door

## 6. Acties

Allen:

- Checken rekenmodel

Harriet:

- Doorsturen / aanpassen rekenmodel
- Agenda voor 7 jan. opstellen

Elof:

- Doorsturen aangepaste notitie verkoopvergoeding
- Notitie over huurwoningen i.r.t. jur.afsplitsing niet-DAEB

## 7. Rondvraag/planning volgende bijeenkomsten

Op 7 en op 20 januari wordt een volgende WG gepland.

De corporaties hebben het eind februari druk met o.a. de jaarrekening, dus deze werkgroep graag in januari afronden (als dat mogelijk is).

## Varianten bijbetaling bij woningverkoop Woco

Momenteel betaalt de corporatie bij iedere woningverkoop een bedrag van ca. € 9.500 als eenmalige vergoeding (ongeacht locatie, woninggrootte en woningtype).

Deze afdracht wordt momenteel door de notaris afgedragen bij overdracht, zonder dat de gemeente of de corporatie hiervoor eerst een berekening hoeft te maken.

Voorstel is, om dit bedrag meer marktconform te maken.

Opties hiervoor zijn:

### 1. 22 verschillende bedragen voor de 22 gebieden (ongeacht woninggrootte)

Voordelen:

- Makkelijk uitvoerbaar, niet foutgevoelig
- Minder grofmazig dan de huidige werkwijze

Nadelen:

- Houdt geen rekening met woninggrootte (niet marktconform)

### 2. Een bedrag per m2 gbo, dat op basis van marktwaardeniveau varieert voor de 22 gebieden, zowel voor EGW als voor MGW

Voordelen:

- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met locatie

Nadelen:

- "de" m2 bvo zijn niet bekend (corpo-administratie, WOZ-m2 en erfpachttakte m2 wijken vaak van elkaar af; extra opmeten zou kostenverhogend werken
- Is foutgevoelig (notaris kent woningtype niet goed, oppervlakte is niet nauwkeurig bekend)

### 3. De WOZ-waarde, vermenigvuldigd met één van de 4 grondquotes (gebied 1, gebied 2, gebied 3 MGW, gebied 3 EGW)

Voordelen:

- Benadert redelijk de werkelijke grondwaarde (WOZ houdt rekening met woninggrootte en locatie)
- Geen foutgevoelige m2's enz. nodig voor de berekening (dus makkelijk uitvoerbaar)

Nadelen:

- Vier grondquotes zijn nog wel redelijk grofmazig
- De WOZ-waarde is gebaseerd op de oude staat van de woning, terwijl mogelijk een waardevermeerderende renovatie (voorafgaand aan de verkoop) heeft plaatsgevonden

### 4. De transactieprijs, vermenigvuldigd met de "buurtstraatquote (VES)"

Voordelen:

- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met locatie
- Geen foutgevoelige m2's enz. nodig voor de berekening (dus makkelijk uitvoerbaar)

Nadelen:

- We hebben op dit moment nog geen ervaring met werken met de buurtstraatquote
- In wijken met veel corporatiebezit is er wellicht (nog) geen buurtstraatquote
- De transactieprijs is mede afhankelijk van de staat van onderhoud (een basisniveau is bij verkoop wel gegarandeerd, maar deze methode leidt bij bijv. kluswoningen e.d. tot een lage niet marktconforme grondwaardering)
- Transactieprijs kan lager (kluswoningen) of hoger (na waardeverhogende renovatie) dan de WOZ-waarde liggen
- Totaal kaseffect (gemeente en corporaties) vooraf lastig te ramen

### 5. De WOZ-waarde, vermenigvuldigd met de "buurtstraatquote (VES)"

Voordelen:

- Benadert goed de werkelijke grondwaarde; houdt rekening met woninggrootte en met locatie
- Geen foutgevoelige m2's enz. nodig voor de berekening (dus makkelijk uitvoerbaar)

Nadelen:

- We hebben op dit moment nog geen ervaring met werken met de buurtstraatquote

- In wijken met veel corporatiebezit is er wellicht (nog) geen buurtstraatquote
- De WOZ-waarde is gebaseerd op de oude staat van de woning, terwijl mogelijk een waardevermeerderende renovatie (voorafgaand aan de verkoop) heeft plaatsgevonden
- Totaal kaseffect (gemeente en corporaties) vooraf lastig te ramen

## Notitie afdracht bij huurliberalisatie

G&O, 18 december 2015

De werkgroep Marktconforme Erfpacht heeft op 17 december 2015 o.a. de afdracht bij huurliberalisatie besproken.

Voor beide partijen gaat de voorkeur voor afdracht bij huurliberalisatie uit naar de variant:

*De gemeente heft jaarlijks een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") over de verhuringen boven de sociale huurgrens.*

Deze canon wordt:

- Niet vastgelegd in het erfpachtcontract
- Wel vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit 2016 (UB2016)
- Gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurgrens
- Geïnd o.b.v. een jaarlijkse opgave van de corporaties

Deze optie heeft de voorkeur boven andere varianten voor afdracht bij huurliberalisatie. In die varianten zou gelden, dat voor iedere huurliberalisatie:

- Een erfpachtrechtelijke afsplitsing en bestemmingswijziging plaatsvindt (incl. notariële akte)
- Huurliberalisatie meteen per hele bouwblok moet worden doorgevoerd (incl. betaling marktconforme afkoopsom in één keer)
- een volledig marktconforme afkoopsom moet worden betaald (ongeacht of de woning tegen middenhuur of tophuur wordt verhuurd)
- terugkeer naar het sociale erfpachtstelsel (AB1998) niet meer mogelijk is

In de werkgroep van 17 december 2015 kwamen hierbij nog de volgende bespreek / uitzoekpunten:

### 1. *Huurliberalisatie i.r.t. juridische en administratieve niet-DAEB-splitsing*

De corporaties moeten hun marktactiviteiten afsplitsen, hetzij:

- Administratief → alles blijft bij één Toegelaten Instelling (TI), maar in de jaarrekening worden niet-DAEB-activiteiten apart verantwoord
- Juridisch → marktactiviteiten worden overgedragen aan een BV, die niet meer valt onder de TI

Relevante gegevens voor de huurliberalisatie zijn:

- Een niet-DAEB BV is geen onderdeel meer van de TI, maar kan op termijn worden doorverkocht aan een derde partij
- De corporaties hebben aangegeven, dat ze waarschijnlijk niet zoveel woningen in de BV zullen doen
  - Een deel van de markthuurlwoningen wordt niet tegen maximale huur, maar tegen middensegment huur verhuurd (dus nog steeds enigszins marktcontrair)
  - Hooguit enkele duizenden woningen per corporatie gaan in de BV, en dan alleen per gehele bouwblok
- De AB1998 gelden alleen voor TI's

### Voorstel voor de erfpacht is daarom:

- Alleen de TI kan erfpacht onder de AB1998 hebben
- Een overdracht van woningen aan een niet-DAEB-BV geldt erfpachtrechtelijk als een complexgewijze verkoop aan een niet-TI (waarbij de bestemming "markt woning" wordt, en ook meteen bij de overdracht moet worden afgerekend)
- Het dynamisch evenwicht en de ondergrens van 162.000 woningen gelden alleen voor de TI's (woningen in de niet-DAEB-BV tellen hiervoor niet mee)
- Sociale grondprijzen, alsmede de regeling van de aanvullende canon bij bovenhuurgrensverhuur (i.p.v. de afrekening-vooraf) gelden alleen voor woningen in de TI
- Voor de niet-DAEB-BV gelden de AB2000 met marktconforme erfpachtvoorwaarden en -tarieven
- Bij alleen administratieve splitsing vallen de administratieve niet-DAEB-woningen nog gewoon onder de AB1998 (met sociale grondprijzen), waarbij, voor de bovenhuurgrensverhuurde woningen de aanvullende canonregeling (bedoeld in deze notitie) van toepassing is

2. *Voor welke woningen geldt de aanvullende canon voor de bovenhuurgrensverhuurde woningen?*

De corporaties hebben twee soorten woningen die boven de huurgrens zitten:

- Sociaal verhuurde woningen die, door boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen
- Huurwoningen die vanaf de ingang van de huidige verhuur, altijd al boven de huurgrens zaten

De corporaties hebben deze twee categorieën in hun administratie gescheiden, mede i.v.m. de DVI-norm.

Voorstel (op verzoek van de corporaties): De aanvullende canon voor de bovenhuurgrensverhuurde woningen geldt alleen voor de huurwoningen die vanaf de ingang van de huidige verhuur, altijd al boven de huurgrens zaten.

De corporaties zullen de gemeente jaarlijks een lijst met deze woningen, incl. de ontvangen huur, overleggen.



