



**Gemeente
Amsterdam**

CONCEPT
25 juni 2015

Plan van aanpak

Uitwerking financiële afspraken met corporaties

CONCEPT 25 juni 2015 – tbv overleg met HA en AFWC

Grond & Ontwikkeling/Regie & Advies en Bureau Erfpacht

1. Inleiding

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

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.
- 40 De afspraken in de volgende hoofdstukken uit Bouwen aan de Stad II (BadS II): Grondprijzen en productievooraarden (hoofdstuk 13 in BadS II), Afdracht en kwaliteitseisen bij verkoop (hoofdstuk 15 in BadS II), Inzet erfpachtdeel Stimuleringsfonds (hoofdstuk 16 in BadS II) en Garantiemodel (hoofdstuk 17 in BadS II), blijven van kracht totdat de financiële afspraken zoals aangegeven in de artikelen 35 t/m 39, nader zijn uitgewerkt.

In onderliggend Plan van Aanpak is aangegeven op welke wijze we uiterlijk 1 januari 2016 de financiële afspraken rond kunnen hebben. Met als doel dat er vóór 1 januari bestuurlijke consensus is over de afspraken, de bestuurlijke besluitvorming kan vervolgens begin 2016 plaatsvinden. In dit PvA wordt ingegaan op proces en planning bij deze nieuwe financiële afspraken.

1.1 Afbakening financiële afspraken

Voor 1 januari 2016 moeten over een aantal onderwerpen afspraken worden gemaakt. Hieronder is aangegeven om welke hoofdonderwerpen het gaat.

(1) Opheffen Stimuleringsfonds

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

(2) Marktconforme erfpacht

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. (Art. 35)

(3) Vereenvoudiging ACE

De uitvoering van sloop/nieuwbouwprojecten onder het ACE wordt vereenvoudigd (Art.36)

(4) Financieel ijkpunt corporatiefinanciën

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 (Art. 39).

Buiten beschouwing: eeuwigdurende erfpacht

Een eventuele overgang naar eeuwigdurende erfpacht staat nu niet (primair) op de agenda.. E.e.a. is mede afhankelijk van de voortgang van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht door particulieren.

1.2 Relatie financiële afspraken en programma

Wat het financiële effect is van aanpassing van de erfpacht, heeft te maken met de aantallen waarmee gerekend wordt. Voor de uitwerking van de financiële afspraken zijn dan ook de volgende artikelen in de Samenwerkingsafspraken van belang:

Voorraad sociale woningen

- 7 Voor de komende periode (2015-2019) spreken we af dat er gemiddeld over de hele periode 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht. Daarnaast wordt er nu afgesproken dat er tot en met 2019 gemiddeld 1000 woningen per jaar mogen worden geliberaliseerd. Indien de corporaties in enig jaar het quotum liberalisaties zouden willen verhogen en het quotum verkopen verlagen, dan is dat mogelijk zolang het aantal van verkoop en liberalisaties samen niet boven de 3.000 uit stijgt.

Nieuwe woningen voor de groei van de stad

- 16 De corporaties gaan meer sociale huurwoningen bouwen in alle delen van de stad, met een programma van gemiddeld 1.200 woningen per jaar waarvan 800 reguliere woningen (niet zijnde studentenwoningen). Voor 1 januari 2016 inventariseren we bestaande en extra bouwlocaties (inclusief transformatie) die nodig zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. We realiseren ons dat de ambitie eigenlijk nog hoger moet liggen.

1.3 Uitgangspunt: budgetneutraliteit

Art 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.

Per individuele corporatie hoeft het effect niet budgettair neutraal te zijn, we beschouwen de gezamenlijke corporaties als één partij.

Bij de hoofdonderwerpen Opheffen Stimuleringsfonds (1) en Vereenvoudiging ACE (3) kan per onderwerp budgetneutraliteit als uitgangspunt worden genomen. Dit is een financieel logische en uitvoerbare knip met als bijkomend voordeel dat dit de besprekingen beter behapbaar zal maken. Bij het onderwerp Marktconforme erfpacht (2) zal het in eerste instantie gaan over de techniek en de consequenties die dat heeft voor het budgettaire evenwicht.

Vervolgens komt de "echte" budgetneutraliteit aan de orde wanneer de onderscheiden onderwerpen integraal aan de orde zijn.

2. Organisatie & proces

2.1 Organisatie intern gemeentelijk

Wethouder Ivens is bestuurlijk opdrachtgever binnen de gemeente voor de uitwerking van de financiële afspraken. Het College heeft vastgelegd dat Wethouder Ivens de financiële afspraken inbrengt bij het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpacht, waar Wethouder vd Burg, Wethouder Kock en Wethouder Ivens deel van uitmaken.

De ambtelijke (inhoudelijke) verantwoordelijkheid voor de nadere uitwerking van de financiële afspraken met corporaties ligt primair bij G&O.

Voor inhoud en het proces als geheel is Wonen primair verantwoordelijk. Er zal dan ook regelmatig afstemming plaatsvinden met Wonen (coördinerend overleg).

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

- Bestuurlijk opdrachtgever SAMENWERKINGSAFSPRAKEN: Wethouder Ivens
- Ambtelijk opdrachtgever SAMENWERKINGSAFSPRAKEN: [REDACTED] (Wonen)

FINANCIËLE AFSPRAKEN

- Bestuurlijke opdrachtgever FINANCIËLE AFSPRAKEN: Bestuurlijk team met Wethouder Kock, Wethouder vd Burg en Wethouder Ivens.
- Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever FINANCIËLE AFSPRAKEN: [REDACTED] (Grond & Ontwikkeling)
- Coördinerend overleg SAMENWERKINGSAFSPRAKEN i.r.t. FINANCIËLE AFSPRAKEN: [REDACTED] (Grond en Ontwikkeling) en [REDACTED] (Wonen).
- Procestrekker: Grond & Ontwikkeling, Regie & Advies
- Afstemming intern gemeentelijk: G&O/Wonen/BA/DMC/Stadsdelen

2.2 Organisatie gemeente, corporaties en HA

De uitwerking van de financiële afspraken wordt gezamenlijk ter hand genomen door de HA, de AFWC en de gemeente. Van gemeentezijde is G&O hierbij trekker.

Omdat de uitwerking van de financiële afspraken met name kennis en input vereist van corporaties en gemeente, wordt begonnen met een inhoudelijke verkenning door deze twee partijen (voorbereidingsfase). Uitkomsten en inzichten worden tussentijds teruggekoppeld aan de HA, zodat de HA de gelegenheid heeft vragen te stellen c.q. onderwerpen te benoemen die verder uitgezocht moeten worden. Desgewenst kan de HA deelnemen aan de werkgroepen.

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

1. Vorbereidingsfase door corporaties en gemeente: in werkgroepen met vertegenwoordigers van gemeente (G&O en Wonen) en corporaties 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 wordt per onderwerp een werkgroep gevormd:
 - Werkgroep (1) Opheffen Stimuleringsfonds
 - Werkgroep (2) Marktconforme Erfpacht

- Werkgroep (3) Vereenvoudiging ACE
 - Werkgroep (4) Financieel ijkpunt corporatie financiën
2. Onderhandelingsfase door HA, corporaties en gemeente: 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. Voorzitter bij de onderhandelingen is [REDACTED]

De voortgang en resultaten worden tussentijds teruggekoppeld aan een bestuurlijk overleg van de drie partijen, waar vanuit de gemeente Wethouder Ivens aan deelneemt.

Intern gemeentelijk vindt terugkoppeling plaats met Wethouder Ivens en/of de drie Wethouders (Bestuurlijk Team). Hoe vaak en aan wie is afhankelijk van de voortgang en onderwerp. Op basis van de uitkomsten uit de voorbereidingsfase, bepaalt het Bestuurlijk Team de gemeentelijke inzet in de onderhandelingsfase.

De onderhandelingsfase resulteert in een (concept) document met financiële afspraken en evt. resterende geschilpunten. Dit document wordt bestuurlijk voorgelegd, waarbij er uiterlijk in december overeenstemming moet zijn de drie partijen over de uitwerking van de financiële afspraken.

2.3 Proces financiële afspraken

	Product/proces	Gremium	Datum
VOORBEREIDING	Ambtelijke voorbereidingsfase gemeente en corporaties	Werkgroep (1) Opheffen Stimuleringsfonds	juli / augustus
		Werkgroep (2) Marktconforme erfpacht	juli / augustus
		Werkgroep (3) Vereenvoudiging ACE	Juli / augustus
		Werkgroep (4) Ijkpunt corporatiefinanciën	Juli / augustus
	Uitkomst voorbereidingsfase	Ambtelijk overleg gemeente, corporaties, HA	September 2015
ONDERHANDELING	Bepalen inzet	Bestuurlijk Team - Kock, v.d. Burg en Ivens	September
	Ambtelijke onderhandelingsfase gemeente, corporaties en HA tbv concept financiële afspraken	Onderhandelingsteam gemeente, corporaties en huurdersvereniging Amsterdam	Oktober / november
	Akkoord op financiële afspraken	Bestuurlijk Team - Kock, v.d. Burg en Ivens	November 2015
	Bestuurlijke consensus	Bestuurlijk Overleg gemeente, corporaties, HA	December 2015
BESLUITVORMING	Bestuurlijke besluitvorming financiële afspraken	College van B&W	Januari 2016
		Raadscommissie RO en Raadscommissie WB	Februari 2016
		Gemeenteraad	Februari 2016
	Ondertekening afspraken	Wethouders Ivens en corporatiebestuurders	Maart 2016