Gemeente
Amsterdam

Marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Aan	Werkgroep Financiën – bijeenkomst d.d. 13 augustus 2015
Van	Grond en Ontwikkeling: [redacted]
Kopie aan	[redacted]
Datum	11 augustus 2015

1. Oorspronkelijke doelen

Voorlopig Erfpachtakkoord en ACE

De basis voor de huidige erfpachtafspraken tussen corporaties en gemeente is in 1998 gelegd met het Voorlopig akkoord Erfpacht. In dit akkoord is vastgelegd:

- onder welke voorwaarden corporaties hun tijdelijke erfpachtrechten converteren naar voortdurende rechten:
  - De betaling van de erfpachtcanon wordt direct voor het gehele eerste tijdvak van 75 jaar voldaan door het betalen van een afkoopsom.
  - corporaties betalen een vaste afkoopsom per woning, de hoogte is afhankelijk van bouwjaarcategorie (vooroorlogs < 1940, vroeg naoorlogs of naoorlogs > 1959)
- onder welke voorwaarden corporaties het recht van erfpacht kunnen splitsen in appartementsrechten:
  - bij splitsing begint een nieuw tijdvak van 50 jaar, waarbij de AB 1994 (later de AB 2000) van toepassing zijn.
  - corporaties betalen een vaste afkoopsom per woning.
- de verrekening tussen gemeente en corporaties bij de verkoop van huurwoningen.
- dat de meerwaarde (het verschil tussen de afkoopsom en de grondwaarde van het recht) wordt gestort in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
- hoeveel woningen woningcorporaties uit hun bezit mogen splitsen en verkopen aan particulieren (in 1998 betrof de afspraak maximaal 15.000 te splitsen en verkopen woningen).

Het Voorlopig akkoord Erfpacht is vervolgens uitgewerkt in de nieuwe Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam (AB 1998), het Uitvoeringsbesluit Erfpacht woningcorporaties en het Convenant Verkoop sociale huurwoningen.

Vervolgens is in 2001 in het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) vastgelegd hoe corporaties binnen bepaalde kaders hun bezit kunnen herontwikkelen. De voornaamste aanleiding voor het ACE was de op handen zijnde herstructurering van de westelijke tuinsteden, Noord en Zuidoost. De belangrijkste aanvullingen in het ACE ten opzichte van het Voorlopig akkoord Erfpacht zijn dat:

- In het Aanvullend Convenant Erfpacht is afgesproken dat de corporaties hun bestaande huurwoningen niet alleen mogen vervangen door nieuwbouwhuurwoningen, maar nu ook door nieuwbouwkoopwoningen. De corporatie betaalt dan ook een afkoopsom per woning, namelijk de afkoopsom per te splitsen woning zoals vastgelegd in het uitvoeringsbesluit.

- De corporaties dragen de kosten van de sloop van de opstal en de afwaardering van de boekwaarde van de woning. Met andere woorden, de lage afkoopsom is gekoppeld aan het voor eigen kosten en risico ontwikkelen van de nieuwbouw(koop)woningen.
- Actuele grondprijzen conform grondprijsbeleid gelden voor uitbreidingen boven de 10% van het oorspronkelijk BVO.
- Het aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouw is 30%. Indien dit aandeel niet gerealiseerd wordt, zal elders in het desbetreffende stadsdeel compensatie worden geboden.
- De besteding van het Stimuleringsfonds:50% ter dekking van tekorten op de grondexploitatie en 50% ter dekking van onrendabele investeringen in de volkshuisvesting.

Belangrijkste doelen van het Voorlopig akkoord Erfpacht en het ACE waren om:

1. Invulling te geven aan de veranderde taak van gemeente en corporaties waarbij de gemeente niet langer stuurt middels subsidies (opheffing BWS) en corporaties zich niet langer alleen bezighouden met ontwikkeling en beheer van sociale huisvesting maar ook koopwoningen ontwikkelen.
2. ruimte geven aan corporaties voor een optimale herontwikkeling van hun eigen bezit.
3. Waarbij de stadsdelen de (ruimtelijke) kaders aangeven en de openbare ruimte inrichten.
4. Waarbij de gevolgen voor de kernvoorraad beperkt dienen te blijven (afspraken over sloop en verkoop mogen niet leiden tot een ongewenste reductie van de kernvoorraad).

Zie tabel voor de actuele afkoopsommen (kalenderjaar 2015) die gehanteerd worden (B&W besluit d.d. 7.10.2014)

Omschrijving		Afkoopsom
Afkoopsom per woning, per bouwcategorie	vooroorlogs	€ 5.851
	naoorlogs (1945 – 1975)	€ 8.237
	1975 en daarna	€ 10.049
Afkoopsom per garage in een complex		€ 1.721
Administratieve vergoeding per nieuw te vormen erfpachtrecht bij splitsen		€ 199
Eenmalige bijdrage voor bestemmingswijziging van huur- in koopwoning		€ 9.276
Eenmalige bijdrage voor bestemmingswijziging van huur- in koopwoning onder de voorwaarden van Koopgarant		€ 4.638
Eenmalige bijdrage voor bestemmingswijziging van huur- in koopwoning in het kader van een conversie majeure investering (investering > € 81.254)		€ 2.286

NB In het huidige systeem wordt erfpachtrechtelijk geen onderscheid gemaakt tussen sociaal (onder de huurgrens) en bovensociaal verhuurde woningen.

<u>Grondprijzen sociale nieuwbouw</u>
De basis voor de huidige systematiek, wat betreft grondprijzen die corporaties betalen voor sociale nieuwbouw, is gelegd in Bouwen aan de Stad 1 (afspraken voor de periode 2007 t/m 2011). In Bads 1 is vastgelegd dat corporaties vanaf 1 januari 2007 als grondprijs voor een sociale huurwoning één derde van de residuele grondprijs van een even grote marktkoopwoning op dezelfde of vergelijkbare locatie betalen.

In het grondprijsbeleid voor 2007 is deze algemene regel nader uitgewerkt, waarbij overeengekomen is dat de oude vaste grondprijs wordt vervangen door een stelsel van vaste grondprijzen, gedifferentieerd naar drie woningmarktgebieden in de stad.
Doel van deze nieuwe systematiek was het genereren van extra opbrengsten voor het, toentertijd noodlijdende, Vereveningsfonds. In BadS 1 is opgenomen dat deze afspraak zou leiden tot een extra opbrengst van € 65 miljoen voor de gemeente, geraamd over de hele periode 2007 t/m 2011. Hier tegenover stond dat de corporaties meer woningen mochten verkopen dan voorheen, bij gelijkblijvende afkoopsom voor de bestemmingswijziging.

Zie tabel voor de actuele indeling in woningmarktgebieden en vaste grondprijzen (2015). De maximale aanvangshuur van een sociale huurwoning komt overeen met de maximale rekenhuur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (per 1 januari 2015 € 699,48). Het gaat om grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering.

De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2015, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.		
Gebied 1	Stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalige stadsdeel Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks, Houthavens	€ 34.836 exclusief BTW
Gebied 2	Stadsdeel Oost (m.u.v. Indische Buurt en Oostelijk Havengebied), Stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos en Lommer en Houthavens), Buiksloterham	€ 23.224 exclusief BTW
Gebied 3	Stadsdelen Nieuw West, Zuidoost en Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 15.205 exclusief BTW

NB Voor kleine (studenten)woningen (gbo < 30 m2) wordt de grondprijs voor corporaties op dezelfde (residuele) wijze berekend als bij marktpartijen (met huurniveaus en BAR).

2. Voors en tegens huidige situatie

Voordelen huidige situatie:
- Lage afdracht bij verkoop geeft investeringsruimte aan corporaties.
- Hogere grondprijzen voor sociale huurwoningen zorgen voor lagere tekorten op grondexploitaties

Nadelen huidige situatie:
- relatief hoge afkoopsommen bij nieuwe gronduitgifte stimuleren de nieuwbouw van sociale woningen, met name in marktgebied 1 en 2, niet.
- vaste, relatief lage afkoopsommen bij splitsen/verkopen stimuleren de ongedeelde stad niet: verkoop op populaire locaties is gunstig.
- geen erfpachtrechtelijk onderscheid tussen sociaal en markthuur stimuleert de ongedeelde stad niet: marktverhuur op populaire locaties is gunstig.
- [redacted]
- afkoopsom per bouwjaarcategorie leidt tot gesteggel over bouwjaar woning.
- de hoogte van de afkoopsommen bij uitgifte / splitsen / markthuur komt niet overeen met de bedrijfswaarde resp. kasritme voor de corporatie
- oorspronkelijke situatie waarop systematiek is gebaseerd is achterhaald, o.a. door:

- Corporaties kunnen meer liberaliseren dan was voorzien (aanpassing woningwaarderingsstelsel)
- corporaties mogen niet langer investeren in koopwoningen (herziene Woningwet)
- corporaties bouwen sociale woningen die gemiddeld kleiner zijn dan 90 m2.

NB in dit memo wordt niet ingegaan op de voors en tegens van het ACE (complexe rekenwijze bij stedelijke vernieuwing). Hiervoor komt een apart memo dat in de sessie d.d. 26 augustus wordt besproken.

3. Uitgangspunten marktconforme erfpacht en sociale grondprijzen

Uitgangspunt bij nieuwe afspraken zou zijn dat we de grondrelatie bij marktwoningen baseren op de residuele waarde, zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad. We vragen marktconforme erfpacht bij huurliberalisatie en bij de verkoop van sociale huurwoningen. Bij sociale huurwoningen en bij herziening (conversie) van erfpachtrechten van sociale huurwoningen wordt minder erfpacht gevraagd.

Budgetneutraal
Ons voorstel is om, als het gaat om marktconforme erfpacht bij verkoop en liberalisatie versus een lagere erfpacht bij nieuwbouw van een sociale woning, te beginnen met het gezamenlijk verkennen van een "technisch" optimaal scenario, waarbij budgetneutraliteit nog niet aan de orde is.
Hiermee wordt voorkomen dat het uitgangspunt budgetneutraliteit resulteert in afspraken die alleen op de korte termijn financieel voor partijen in evenwicht zijn.
Budgetneutraliteit komt in beeld wanneer de onderscheiden onderwerpen integraal aan de orde zijn. Indien sprake is van een nadelig effect heeft, is compensatie op verschillende manieren mogelijk. Bijvoorbeeld door de reserve in het Stimuleringsfonds in te zetten of door extra inkomsten terug te ploegen richting corporaties ten behoeve van bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid.

Afkoopsom
Het voorstel is het principe van verplichte afkoop voor corporaties te handhaven, vanwege de volgende redenen:
- de te ontvangen afkoopsommen kunnen (net als nu) worden ingezet voor stedelijke ontwikkeling en vernieuwing (met canons gaat de fondsvulling ca. 30x langzamer).
- bij nieuwe uitgifte en bij stedelijke vernieuwing heeft de gemeente de grondopbrengsten nodig ten behoeve van de grondexploitatie; ingeval van canonbetaling, moet de gemeente die gelden zelf voorfinancieren via het leningfonds
- canonbetaling leidt tot een grotere gemeentelijke financieringsbehoefte (dit conflicteert met het streven naar balansverkorting)

Lagere erfpacht voor nieuwbouw sociale huurwoningen
Voorstel:
- Grondprijzen bij uitgifte in erfpacht worden gedifferentieerd naar enkele categorieën woninggrootte.
- De differentiatie naar marktgebieden vervalt bij nieuwe uitgifte.

- Handhaven van vaste afkoopsommen (geen canonbetaling) per categorie woninggrootte.
- De nieuwe sociale grondprijs geldt voor projecten waarvoor geen ondertekende realisatieovereenkomst en/of grondprijsovereenkomst van kracht is. NB Variant hierop is dat bestaande uitgifte-overeenkomsten worden opengebroken.

Marktconforme afdracht bij verkoop woningen
Voorstel:
- Bij verkoop gaat het om een gemiddeld te betalen bedrag dat naar zijn aard varieert met het marktgebied waar de verkoop plaatsvindt.
- Bijvoorbeeld 9 nieuwe categorieën (indicatief):
  a. Afkoopsommen voor MGW < 50 m2 gbo, MGW > 50 m2 gbo en voor EGW
  b. Afkoopsommen per marktgebied 1, 2 en 3

Marktconforme afdracht bij geliberaliseerde huurwoningen
Voorstel:
- Bij liberalisatie gaat het om een gemiddeld te betalen bedrag dat naar zijn aard varieert met het marktgebied waar de liberalisatie plaatsvindt.
- Gezien het feit dat corporatiebezit vaak "gespikkeld" is, waarbij woningen die deel uitmaken van één ongesplitst complex zowel boven als onder de sociale huurgrens worden verhuurd, is een mogelijke uitwerking hierbij als volgt:
  - Alle woningen blijven sociale huur (qua bestemming in het erfpachtcontract)
  - Corporaties leveren de gemeente jaarlijks een overzicht van alle verhuringen > huurgrens
  - Gemeente heft jaarlijks een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") over deze verhuringen boven de sociale huurgrens

  Voordelen:
  - Geen administratieve lasten door splitsing in sociale en markthuur (aktekosten, splitsen, enz.)
  - Geen kasbeslag corporatie (hogere afkoopsom voorafgaand aan marktverhuring), maar een jaarlijkse afdracht per > sociale huurgrens verhuurde woning
  - Flexibel systeem (aantal > sociale huurgrens verhuurde woningen kan jaarlijks wisselen)
  - Corporatie betaalt "toeslag" alleen voor de in dat jaar daadwerkelijk ontvangen meeropbrengsten uit geliberaliseerde verhuur
- Eén en ander loopt vooruit op de administratieve scheiding in DAEB – niet DAEB en splitsing van corporatiebezit.

NB een te betalen lagere afkoopsom bij CHET wordt hier buiten beschouwing gelaten, deze verlaging is verkend en besproken in het kader van opheffing van het Stimuleringsfonds (zie memo G&O "Plan voor opheffing Stimuleringsfonds").

Indicatieve bedragen per jaar "laag voor sociaal, marktconform voor markt "

Erfpacht handeling	aantal	BadS 2 bedrag	BadS 2 totaal	Verzakelijken bedrag	Verzakelijken totaal
Nieuwe uitgifte	900	€ 20.000*	€ 18 mln	€ 10.000	€ 9 mln
Meerwaarde CHET	4000	€ 5.000*	€ 20 mln	€ 2.500	€ 10 mln
Meerwaarde bij splitsen	1100	€ 5.000*	€ 5,5 mln	€ 20.000*	€ 36 mln
Verkopen	1800	€ 9.000	€ 16,2 mln		
Liberalisering	1000	0		€ 10.000*	€ 10 mln
TOTAAL			**€ 59,7 mln**		**€ 65 mln**

* gemiddelde bedragen (aannames)

4. Bijdrage aan de Samenwerkingsafspraken

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)