

Jaar	2019
Afdeling	1
Nummer	2009
Datum indiening	22 oktober 2019
Datum akkoord	28 november 2019
Publicatiedatum	3 december 2019

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van de leden Boomsma en Naoum Néhmé inzake de samenwerkingsafspraken tussen woningcorporaties over erfpacht bij niet-DAEB-activiteiten.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragenstellers:

In een recent Wob-besluit over de Samenwerkingsafspraken Woningcorporaties zijn documenten geopenbaard die bij de indieners vragen oproepen over de erfpacht relatie van de gemeente met de woningcorporaties verenigd in de AFWC. Artikel 35 van de samenwerkingsafspraken luidt: "*Gemeente en corporaties passen voor 1 januari 2016 de erfpachtrelatie aan. Uitgangspunt is marktconforme erfpacht bij niet-DAEB bezit en lagere erfpacht bij sociale huurwoningen.*" Indien de gemeente lagere dan marktconforme erfpacht rekent aan woningcorporaties bij het uitponden van woningen en bij verhuren boven de liberalisatiegrens kan er sprake zijn van staatssteun of misbruik van bevoegdheden (Prof. Conijn en Prof. Teulings, 2014)

Gezien het vorenstaande hebben de leden Boomsma en Naoum Néhmé, respectievelijk namens de fracties van het CDA en de VVD, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

Grondprijzen marktwoningen

Grondprijzen worden volgens de stukken marktconform residueel vastgesteld per drie gebieden. De gemeente komt in december 2015 globaal tot de volgende markt- en grondprijzen met m2 GBO:

- Gebied 1 (Centrum, Oud-West/De Baarsjes en Zuid): appartement, VON prijs van € 4.400 en grondprijs van € 1.570
- Gebied 2 (Oost en Westerpark): appartement, VON prijs van € 3.600 en grondprijs van € 1.028
- Gebied 3: appartement, VON-prijs van minder dan € 2.300 en een minimale grondprijs van € 179
- Gebied 3 (rest): eengezinswoning, VON-prijs € 2.225 en grondprijs van € 518.

Uitgaande van een verkochte corporatiewoning (per jaar mogen 2.000 woningen worden verkocht) van gemiddeld 70m2 komen de grondprijzen neer op:

- Gebied 1: € 122.500
- Gebied 2: € 71.960
- Gebied 3: € 12.530 respectievelijk € 36.260

1. In hoeverre sluiten de berekende grondprijzen aan bij het grondprijnsbeleid dat is vastgesteld voor de AB2000? Zijn de berekende grondprijzen gemiddeld genomen hoger, gelijk of lager dan het grondprijnsbeleid per dezelfde marktpeildatum?
2. Is er gebruik gemaakt van een afwijkende berekeningswijze én aparte marktdata (transactieprijzen en bouwkosten)?
3. Welke erfpachtcorrectie, BTW-correctie en depreciatie zijn toegepast?
4. Kan het college de modelmatig de berekeningswijze weergeven en vergelijken waarop van transactieprijzen naar grondwaarde komt voor woningcorporaties en voor het grondprijnsbeleid AB2000?
5. In hoeverre zijn deze marktprijzen marktconform?

Algemene toelichting bij de beantwoording

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner voor de gemeente voor de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van diverse doelgroepen.

Krachtens artikel 44 lid 2 Woningwet maken de gemeente en de Amsterdamse corporaties periodiek afspraken over de invulling van het Amsterdamse volkshuisvestingsbeleid. De op dit moment geldende afspraken zijn de door de indieners genoemde Samenwerkingsafspraken 2016-2019.

De Samenwerkingsafspraken hebben betrekking op de bouw en verhuur van sociale huurwoningen en bevatten allerlei afspraken over aantallen woningen, verhuringen, huurprijnsbegrenzings, duurzaamheidsafspraken en inkomensdoelgroepen, waaraan de in Amsterdam actieve woningcorporaties gehouden zijn bij het uitvoeren van hun activiteiten.

De Samenwerkingsafspraken beperken de economische optimalisatiemogelijkheden voor woningcorporaties, in de zin dat deze afspraken beperkingen voor de corporaties opleggen t.a.v. verhuurniveaus, huurstijgingen en verkoopmogelijkheden. De erfpachtbedragen die in de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken zijn opgenomen, moeten binnen deze context worden gezien.

De Woningwet bestempelt activiteiten inzake het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen als een Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB). Hierbij geldt het verkopen van voormalige huurwoningen, wanneer de opbrengst daarvan besteed wordt aan DAEB-investeringen, als een DAEB-activiteit.

Voor woningcorporaties hanteert de gemeente voor nieuw uit te geven grond uitsluitend voortdurende erfpacht. Voor uitgifte van grond voor de DAEB-activiteiten van woningcorporaties gelden de AB1998. Voor uitgifte van grond voor niet-DAEB-activiteiten van woningcorporaties worden de, ook voor niet-woningcorporaties geldende, AB2000 gehanteerd.

Antwoord op vragen 1 t/m 5

De in de vraagstelling genoemde grondprijzen zijn ontleend aan het Gemeentelijke Grondprijnsbeleid voor 2015, dat door het College van B&W was vastgesteld voor AB2000-berekeningen. Hierbij zijn dezelfde berekeningswijze en marktdata

(transactiepreizen en bouwkosten) gehanteerd als voor niet-corporatiewoningen onder de AB2000. Deze grondprijzen waren destijds, bij het vaststellen van het Grondprijsbeleid 2015, marktconform volgens het genormeerde residuele grondprijsbeleid.

Deze grondprijzen zijn destijds berekend door de Vrij-op-naam-prijs te verminderen met de genormeerde stichtingskosten. Vervolgens werd de BTW uit deze grondprijs gehaald. De referentiewoningen op basis waarvan de Vrij-op-naam-prijs was bepaald, waren overwegend erfpachtwoningen. Daarom is hiervoor geen erfpachtcorrectie of depreciatie toegepast.

Erfpachtafdracht bij verkoop sociale huurwoningen

De gemeente heeft in maart 2016 een marktanalyse gemaakt op basis van gegevens van Funda en het Kadaster per peildatum 31 december 2015 om de erfpachtafdracht te bepalen. Sociale huurwoningen vallen onder algemene bepalingen voor corporatiewoningen (AB1998) en krijgen door verkoop een bestemmingswijziging naar markt woning onder AB2000. De erfpachtafdracht wordt volgens artikel 13 van de AB1998 berekend met de $A + [(B-C) \times D]$, waarbij A de huidige canon is, B de marktconforme grondwaarde, C de sociale grondwaarde en D het canonpercentage. Ook in geval van een afkoopsom wordt deze formule gebruikt. De gemeente berekent een marktconforme erfpachtafdracht per woning van 70m² van:

- Gebied 1: € 39.000
- Gebied 2: € 25.000
- Gebied 3: € 9.000

Een grondprijs van € 120.000 leidt uiteindelijk tot een erfpachtafdracht van € 20.000.

6. Op welke wijze is op basis van de grondprijzen de erfpachtafdracht berekend?
7. Welke berekeningswijze en welke waarden zijn hierbij gebruikt en hoe zijn die onderbouwd?

Antwoord op vragen 6 t/m 7:

De door u genoemde bedragen zijn ontleend aan een intern-gemeentelijke berekening ter voorbereiding van de onderhandelingen over de uitwerking van de Samenwerkingsafspraken. Dit zijn niet de definitieve bestuurlijk vastgestelde afspraken over erfpachtafdracht bij verkoop.

De hieraan te grondslag liggende stichtingskosten zijn ontleend aan het Gemeentelijke Grondprijsbeleid voor 2015, dat door het College van B&W was vastgesteld voor AB2000-berekeningen. Hieruit is per stadsdeel een gemiddelde verhouding grondwaarde / verkoopwaarde berekend. Vervolgens is gerekend met de gemiddelde verkoopopbrengst van verkochte corporatiewoningen per stadsdeel in het jaar 2014 (bron: Jaarboek AFWC, http://www.afwc.nl/uploads/tx_news/AFWC_jrbk2015-tabellen_03.pdf, tabel 19). Per gebied zijn deze vermenigvuldigd met de gemiddelde verhouding grondwaarde / verkoopwaarde. Hieruit kwamen (afgerond) bedragen van resp. € 39.000, € 25.000 en € 9.000 voor gebied 1, 2 en 3.

8. Is de erfpachtafdracht marktconform?

Antwoord op vraag 8:

De erfpachtafdracht die corporaties betalen bij verkoop van een sociale woning is gerelateerd aan de marktwaarde, op het niveau van de 22 gebieden in de stad. Deze afdracht kan niet los worden gezien van het totaalpakket aan afspraken tussen gemeente en corporaties zoals vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken. Dit totaalpakket levert de corporaties geen financieel voordeel op.

Deze bijbetaling voor het uitpanden van een corporatiewoning kan niet één op één worden vergeleken met het gemeentelijke grondprijsbeleid voor niet-corporatiewoningen. Het betreft slechts de bijbetaling voor de bestemmingswijziging voor de resterende duur van het lopende 50-jarige tijdvak, bovenop de afkoopsom die reeds voor dit tijdvak is betaald. Bij de Overstap voor particulieren wordt een grondwaarde berekend voor een nieuw eeuwigdurend tijdvak, dus voor de periode na afloop van het huidige tijdvak.

Korting op marktconforme erfpacht

De gemeente stelt een korting voor van 20% op de marktconforme prijs. De erfpacht afdracht is dan:

- Gebied 1: € 39.000 x (1-20%) = € 31.200
- Gebied 2: € 25.000 x (1-20%) = € 20.000
- Gebied 3: € 9.000 x (1-20%) = € 7.200

De woningcorporaties vinden deze korting op de marktconforme prijzen echter te laag en stellen daarom een korting voor van 50%. Uiteindelijk komt de gemeente tot een korting van 49%:

- Gebied 1: € 39.000 x (1-49%) = € 19.800
- Gebied 2: € 25.000 x (1-49%) = € 12.700
- Gebied 3: € 9.000 x (1-49%) = € 4.600

9. Welke korting is verleend op de marktconforme erfpacht?

10. Hoe is de hoogte van de korting van 20% onderbouwd?

11. Hoe is de verhoging van de korting naar 49% onderbouwd?

12. Hoe is de daling van de korting per 2020 naar 40% onderbouwd?

Antwoord op vragen 9 t/m 12:

Het uitgangspunt bij de operatie “verzakelijken en ontvlechten geldstromen” was voor beide partijen (gemeente en corporaties) dat dit budgetneutraal zou worden uitgewerkt ten opzichte van de op dat moment geldende afspraken (artikel 38 Samenwerkingsafspraken). Om voor beiden budgetneutraal uit te komen, bleek de bedoelde korting van 40% op deze erfpachtafdracht nodig.

Als gevolg van de Samenwerkingsafspraken zijn de sociale grondprijzen bij nieuwe gronduitgifte vanaf 2016 naar beneden bijgesteld. Deze nieuwe sociale grondprijs gold alleen voor projecten waarvoor medio 2016 nog geen grondprijzafspraken waren gemaakt. Voor het merendeel van de gronduitgiften waren echter reeds afspraken gemaakt op basis van de oude, hogere grondprijzen. Om dit te compenseren, is de korting van 40% op deze erfpachtafdracht tijdelijk (voor 2016 t/m 2019) verhoogd naar 49%.

13. In hoeverre is er sprake van marktconforme erfpacht als er korting wordt verleend op marktconforme prijzen? Graag een toelichting.

14. Waar in de Samenwerkingsafspraken of de begeleidende raadsstukken is melding gemaakt van deze kortingen?

Antwoord op vragen 13 t/m 14:

Gezien de investeringen en verplichtingen waartoe de corporaties zich hebben gecommitteerd op andere onderdelen van de Samenwerkingsafspraken (zoals sociale nieuwbouw, huurprijlsbegrenzungen, duurzaamheidsafspraken en inkomensdoelgroepen) acht het College dat het totaalpakket van de Samenwerkingsafspraken in financiële zin geen voordeel oplevert voor de corporaties.

In de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken zijn alle erfpachtafspraken expliciet genoemd. De genoemde erfpachtafspraken zijn onderdeel van het totaalpakket van de Samenwerkingsafspraken. Deze zijn als totaal aan de Gemeenteraad voorgelegd (besproken in de raad op 30 maart 2016), waarbij niet gedetailleerd op de totstandkoming van de diverse onderdelen is ingegaan.

15. In hoeverre sluit de uiteindelijk te betalen erfpacht afdracht aan bij het grondprijlsbeleid van de gemeente voor AB2000, en bij het thans geldende grondprijlsbeleid dat is ontwikkeld voor overstap eeuwigdurende erfpacht? Graag een toelichting.

Antwoord op vraag 15:

De bijbetaling voor het uitpanden van een corporatiewoning kan niet één op één worden vergeleken met het gemeentelijke grondprijlsbeleid voor niet-corporatiewoningen.

Het gemeentelijke grondprijlsbeleid voor niet-corporatiewoningen betreft ofwel nieuwe gronduitgifte (genormeerd residueel), ofwel overstap naar eeuwigdurend (residueel o.b.v. de WOZ-waarde). Dit grondprijlsbeleid geldt voor nieuwe (voortdurende of eeuwigdurende) tijdvakken.

De aanvullende erfpachtafdracht betreft een bijbetaling voor een bestemmingswijziging van sociale huurwoning naar koopwoning voor de duur van het lopende 50-jarige tijdvak, bovenop de reeds betaalde afkoopsom voor het lopende tijdvak.

Bij bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning betalen particulieren een canonstijging, gebaseerd op 5% van de WOZ-waarde. Deze canonstijging (indien deze wordt afgekocht tot de einddatum van het lopende tijdvak) komt, gemiddeld genomen, redelijk overeen met de verkoopafdracht voor corporaties.

Marktconforme erfpacht in de tijd

Via een verdeelsleutel volgens het Funda en Kadasteronderzoek worden de prijzen opgesplitst naar 22 gebieden om tot de uiteindelijke erfpachtafdracht per m2 te komen. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI). Vanaf 2020 gelden prijzen die 18% hoger liggen. Dit komt overeen met een korting van ca. 40% t.o.v. de marktprijzen van 2016. Deze worden jaarlijks geïndexeerd met CPI tot 2025. Voor de periode 2025-2030 zijn nog geen afspraken gemaakt. Als de gemeente geen nieuwe afspraken maakt voor 1 januari 2020, blijft

basisjaar 2016, korting 40% en jaarlijkse indexatie met CPI. De marktprijzen voor woningen zijn de laatste jaren gestegen. In het grondprijsbeleid voor AB2000 en voor de overstap eeuwigdurende erfpacht leidt dit tot aanzienlijk hogere erfpacht afkoopsommen en canons. De noodzaak hiervan wordt echter niet onderschreven door de Professoren Berkhout, Brounen en Eichholtz. Zij schrijven in hun onderzoeksrapport Schoon Schip hierover: *“Randvoorwaarde 6: WOZ-peildatum 1 januari 2014 ... Wij adviseren dan ook om de WOZ-taxaties met peildatum 1 januari 2014 te gebruiken als basis voor een gemeentelijk aanbod van een eeuwigdurende canon. ... Bij toekomstige aanbiedingen van een eeuwigdurende erfpacht kan de gemeente vasthouden aan diezelfde peildatum, waarbij de objectwaarde wordt geïndexeerd met de inflatie sinds peildatum...”* Bij de samenwerkingsafspraken wordt wel gekozen voor indexatie met CPI.

16. Waarom wordt in de samenwerkingsafspraken gekozen voor indexatie met CPI?
17. Waarom sluit dit niet aan bij het grondprijsbeleid van de gemeente voor andere erfpachters? Graag een toelichting. Waarom worden gewone erfpachters op deze wijze achtergesteld?
18. Zijn deze afspraken, gegeven de ontwikkelingen, marktconform?
19. Welke afspraken zijn/worden gemaakt voor de periode 2025-2030?
20. Zijn de afspraken voor 2020-2025 nog aan te passen?

Antwoord op vragen 16 t/m 20:

Alle afkoopsommen voor corporatiewoningen worden voor de looptijd van de Samenwerkingsafspraken jaarlijks geïndexeerd met de cpi.

Deze indexering moet worden gezien binnen het totaalpakket van de Samenwerkingsafspraken, waarin tal van verplichtingen zijn opgenomen met betrekking tot sociale verhuur en sociale nieuwbouw waaraan gewone erfpachters (niet-woningcorporaties) niet hoeven te voldoen. Er is dan ook geen sprake van een achterstelling. Voor de jaren 2020-2023 zijn vergelijkbare afspraken met de corporaties gemaakt, waarbij alleen op onderdelen een aanpassing heeft plaatsgevonden. Deze afspraken zijn in het College van B&W van 12 november 2019 vastgesteld (en op 20 november jl. in de commissie Bouwen en Wonen besproken). Het College ziet geen redenen om de erfpachtafspraken aan te passen.

Huurliberalisatie

Bij huurliberalisatie wordt de erfpachtafdracht op een andere manier berekend. Een geliberaliseerde woning moet eigenlijk een bestemmingswijziging krijgen en de erfpacht moet overgezet worden naar AB2000. De gemeente kiest voor een andere berekeningswijze. Jaarlijks wordt door de gemeente een aanvullende afdracht (“aanvullende canon”) voorgesteld van 30% van het extra huurbedrag boven de sociale huurgrens (art 35:3 Samenwerkingsafspraken). De woningcorporaties vinden deze 30% te hoog en stellen 20% voor, hetgeen de gemeente overneemt. Per jaar mogen 1.000 woningen worden geliberaliseerd. Bij residueel rekenen leidt de verhoging van de marktwaarde van een woning tot dezelfde stijging in erfpacht. De gehele waardeverhoging wordt immers toegerekend aan de grond.

21. Hoe is de erfpacht afdracht van 30% onderbouwd?

22. Hoe is de daling van de erfpacht afdracht naar 20% onderbouwd?

Antwoord op vragen 21 t/m 22:

De gemeente heeft er bewust voor gekozen, om bij geliberaliseerde woningen de bestemming niet te wijzigen, en deze niet om te zetten naar de AB2000. Hierdoor blijft het mogelijk om de woning bij toekomstige leegkomst weer in het sociale segment te kunnen aanbieden, indien dat op dat moment wenselijk of nodig zou zijn. Daarom wordt de erfpachtafdracht in deze situatie niet via een bestemmingswijziging, maar via een aanvullende canon geïnd.

Deze aanvullende canon moet worden gezien binnen het totaalpakket van de Samenwerkingsafspraken. De onderbouwing van deze canon maakt onderdeel uit van dit totaalpakket. Bij de bepaling van het precieze percentage was van belang dat de financiële uitwerking budgetneutraal zou zijn voor beide partijen.

Sloop van sociale woningen en herbouw van marktwoningen

Artikel 36:3d: "Per gebouwde marktwoning geldt een aanvullende afkoopsom gelijk aan 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid". Per jaar mogen 720 marktwoningen worden gerealiseerd.

23. Hoe is de aanvullende afkoopsom gelijk aan 32% van de marktconforme nieuwbouwgrondprijs volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid onderbouwd?

24. In hoeverre loopt de gemeente risico op het verlenen van staatssteun?

25. Wat zijn de eventuele gevolgen van het verlenen van staatssteun? Graag een toelichting.

26. Wat is de financiële impact voor de gemeente en voor de woningcorporaties als er marktconforme grondprijzen worden gehanteerd en als er geen kortingen worden verleend, enerzijds tot 2020 en anderzijds, vanaf 2020?

Antwoord op vragen 23 t/m 26:

Deze 32% heeft als achtergrond dat de gemeentelijke residuele grondprijzen uitgaan van bouwrijpe grondlevering door de gemeente (na eventuele verwerving en sloop door de gemeente, waarbij de kosten worden opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie).

Binnen het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) met de corporaties is echter overeengekomen dat corporaties in herontwikkelingsgebieden zoals de Ontwikkelbuurten, voor eigen rekening slopen en bouwrijp maken. In ruil daarvoor rekent de gemeente niet de volledige grondprijs voor nieuwbouwwoningen, maar een gereduceerde grondprijs, waarbij rekening is gehouden dat de corporatie voor eigen rekening en risico sloop en bouwrijp maakt (dit in tegenstelling tot de reguliere gemeentelijke grondexploitatie).

Daarom wordt het staatssteunrisico hier klein geacht.

Mocht desondanks ooit ongeoorloofde staatssteun worden geconstateerd, dan is het gevolg dat de marktpartij die het voordeel heeft genoten, het verschil alsnog aan de gemeente voldoet. Hierbij loopt de gemeente geen financieel risico, maar de corporatie wel.

De financiële impact, wanneer in de ACE-gebieden de werkwijze van een reguliere gemeentelijke grondexploitatie zou worden gehanteerd, kan niet exact worden berekend. Grosso modo verwacht de gemeente dat het totaaleffect voor de gemeentelijke financiën ongeveer hetzelfde zou zijn als nu. Echter, dan komen diverse risico's en werkzaamheden naar de gemeente toe, die nu nog bij de corporaties liggen, zoals het slopen en bouwrijpmaken en de planontwikkeling. Doordat het gaat om herontwikkeling van corporatiebezit waarbij de te slopen sociale woningen in aantal moeten worden teruggebouwd, is het efficiënter dat de corporaties deze taken zelf verrichten, dan dat de gemeente dit zou doen.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris