



Van: Lucas Spijkerman
Telefoon: 06-12647719

Uw kenmerk: 22bb4966
Ons kenmerk: M2207-2853 22bo5401
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Afdoening motie 'Kader voor
conversie'

Datum: B&W 20 september 2022

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het restant van de bijzondere, niet begrote erfpachtbaten wegens de eeuwigdurende afkoop van erfpachtcanonverplichtingen, waartoe de woningcorporaties Havensteder en Woonstad in 2022 hebben besloten, conform de algemene spelregels van het investeringsbeleid aan te wenden. Dit betekent dat het restant wordt aangewend voor:
 - investeringen die leiden tot (eigen of andermans) bezit ('bezit voor bezit'),
 - zonder dat dit voor de gemeente tot structurele lasten leidt.
2. Het restant van deze erfpachtbaten toe te voegen aan de bestemmingsreserve 'De Rotterdamse Investeringsmotor (RIM)'.
3. De motie 'Kader voor conversie' (22bb4966) als gedaan te beschouwen.

Waarom dit voorstel?

Met de brief over het voorlopige rekeningresultaat 2021 d.d. 15 maart jl. is de gemeenteraad geïnformeerd over het besluit van twee grote woningcorporaties om erfpachtcanonverplichtingen aan de gemeente eeuwigdurend te willen afkopen. Het betreft vooral tijdelijk afgekochte canonverplichtingen, waarvoor in de periode 2030-2045 de afkooptermijn afloopt, waarna er weer canon moet worden betaald. De afkoop resulteert in zeer aanzienlijke, eenmalige baten voor de gemeente.

De coalitiepartijen hebben in hun coalitieakkoord aangegeven hoe zij een deel van de opbrengst uit beide erfpachtconversies willen aanwenden:

Inzet erfpachtconversies (x € 1 mln)	
Armoedefonds	20
Autoluwfonds	20
NPRZ-wonen	80
Andere segmentering bouwplannen	25
Duurzaamheidstransitiebudget	20
Bijdrage opknappen Rivierahal	18
Afwikkeling Warmtebedrijf	n.t.b.



Daarbij is aangegeven dat het restant van de erfpachtconversies apart wordt gezet voor toekomstige cofinancieringsmogelijkheden en investeringen die niet leiden tot kapitaallasten, waarmee een hefboom wordt gecreëerd voor het investeren in de stad.

Op 7 juli jl. heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin het college wordt verzocht om een voorstel te doen volgens welke spelregels het restant van de eenmalige opbrengst uit bovengenoemde erfpachtconversies zal worden aangewend (22bb4966). Op 23 juni jl. had wethouder Vreugdenhil aan de leden van de Tijdelijke commissie Bestuur al toegezegd om nog voor de bespreking van de ontwerp-programmabegroting 2023 hierover een brief te sturen (22bb4626).

Met bijgaande brief aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de motie als afgedaan te beschouwen en wordt de toezegging nagekomen.

Toelichting:

Havensteder en Woonstad hebben in het verleden vaak gekozen voor *tijdelijke* afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen. De woningcorporaties willen de erfpachtcanonverplichtingen nu graag *eeuwigdurend* afkopen, omdat dit beter is voor hun financiële continuïteit. Naarmate het einde van de afkooptermijn nadert, neemt de waarde van hun bezit (*ceteris paribus*) verder af. Tegelijkertijd moeten zij sparen voor de financiële verplichting die onvermijdelijk zal ontstaan. Dit beïnvloedt de ratio's die worden gebruikt ter bepaling van de financiële continuïteit van de woningcorporatie negatief. Zo neemt onder andere de leencapaciteit af en dus ook het investerend vermogen. De lage rentestand en lage sociale grondprijzen hebben eraan bijdragen dat de betrokken woningcorporaties nú willen converteren.

Stand van zaken erfpachtconversies Havensteder en Woonstad

De erfpachtconversie Havensteder, met een totale omvang van € 196 mln, is in juni 2022 afgerond. Wat betreft de conversie Woonstad is er vlak voor de zomervakantie een discussie ontstaan over de te converteren objecten en de te hanteren prijs. Kern is dat Woonstad de middenhuurwoningen en de vrije sectorhuurwoningen tegen sociale grondprijs wilde converteren en dat terwijl alle niet-sociale huurwoningen moeten worden getaxeerd overeenkomstig het grondbeleid. Hierover zijn aanvullende afspraken gemaakt en vastgelegd in een allonge. Er worden nieuwe taxaties uitgezet en de conversie zal in twee delen worden opgesplitst. Aanbieding 1 heeft een omvang van € 170 miljoen, waarvan de uitvoering reeds is gestart en zal lopen tot eind dit jaar. Aanbieding 2 zal in het 4e kwartaal worden uitgebracht wanneer alle taxaties binnen zijn. De uitvoering daarvan vindt plaats tot uiterlijk 1 maart 2023.

Verkoop van bezit

Eeuwigdurende afkoop van erfpachtcanonverplichtingen leidt ertoe dat de gemeente in de toekomst geen erfpachtcanon meer zal ontvangen. Conform wettelijke voorschriften moet de eventuele boekwaarde van de grond waarop het recht is gevestigd, worden afgeboekt. De eeuwigdurende afkoop van erfpachtcanonverplichtingen wordt daarmee in economische zin gelijkgesteld aan de verkoop van bezit.

Algemene spelregels voor aanwending van opbrengsten uit verkoop van bezit

In de Beleidsnota Investerings Rotterdam die de raad 2020 heeft vastgesteld, zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd die in dit verband relevant zijn:

1. de verkoopopbrengst van bezit wordt aangewend voor het verwerven van nieuw bezit ('bezit-voor-bezit');
2. het investeringsbeleid moet aansluiten bij het financiële beleid.



Ad 1:

Het adagium 'bezit voor bezit' was ook vóór het vaststellen van de beleidsnota al het uitgangspunt. Ter nuancering van dit adagium is in de beleidsnota nog vastgelegd dat de verkoopopbrengst van bezit *kan* worden gebruikt voor:

- a) investeringen van andere partijen;
een investering hoeft dus niet persé te leiden tot gemeentelijk bezit. Hieraan is wel de voorwaarde verbonden dat met de investering het publieke belang van Rotterdam wordt gediend;
- b) het opvangen van een begrotingstegenvaller die als gevolg van de verkoop ontstaat; hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een neerwaartse bijstelling van de begrote inkomsten uit erfpacht.

Ad 2:

Het financiële beleid is o.a. gericht op het realiseren van een structureel begrotingsevenwicht, waarbij de structurele lasten worden gedekt door structurele baten. Bij afwijking van dit uitgangspunt loopt de gemeente het risico dat haar financiële positie geleidelijk verslechtert en uiteindelijk onhoudbaar wordt. Ontbreekt dit evenwicht en is er geen zicht op een spoedig herstel van het evenwicht, dan kan de Provincie Zuid-Holland, in haar rol van toezichthouder, besluiten om de gemeente Rotterdam onder preventief toezicht te plaatsen. Incidentele baten, zoals opbrengsten uit de afkoop van erfpachtcanonverplichtingen door derden, lenen zich dan ook in beginsel niet voor het dekken van structurele lasten.

Bijzondere spelregels voor aanwending van de verkoopopbrengst Eneco

In aanvulling op de algemene spelregels die zijn vastgelegd in de Beleidsnota Investerings Rotterdam, heeft de gemeenteraad enkele bijzondere spelregels voor aanwending van de in 2020 gerealiseerde verkoopopbrengst Eneco vastgesteld, t.w.:

3. De verkoopopbrengst wordt zoveel mogelijk in stand gehouden door:
 - a. investeringen te doen, waarbij de investeringsom op termijn weer naar de gemeente terugvloeit, of;
 - b. investeringen te doen, waardoor de gemeente extra besparingen of extra inkomsten realiseert.
4. Met de verkoopopbrengst worden (bijdragen aan) investeringen gedaan, waaraan andere partijen gezamenlijk voor minimaal 50% financieel bijdragen.
5. De verkoopopbrengst wordt niet gebruikt voor het oplossen van begrotingsknelpunten die niet als gevolg van de verkoop zijn ontstaan.
6. De verkoopopbrengst wordt gespreid over drie bestuursperioden aangewend, waarbij zowel het huidige gemeentebestuur als de komende twee gemeentebesturen kunnen beschikken over ca. 1/3^e deel.

Een adviescommissie ex art. 84 van de Gemeentewet is ingesteld, die in opdracht van college én raad erop toeziet dat de aanwending van het restant van de verkoopopbrengst Eneco past bij de door de raad vastgestelde spelregels.

De aanvullende spelregels maken dat de verkoopopbrengst Eneco voor een beperkte selectie van investeringen kan worden ingezet. Er is geen behoefte aan verhoging van het bedrag dat op basis van deze meer strikte spelregels kan worden aangewend. Het is dan ook niet zinvol om de aanvullende spelregels voor aanwending van de verkoopopbrengst Eneco van toepassing te verklaren op de aanwending van deze erfpachtbaten.



Voorstel

Alles overwegende stellen wij voor het restant van de bijzondere, niet begrote erfpachtbaten wegens de eeuwigdurende afkoop van erfpachtcanonverplichtingen, waartoe de woningcorporaties Havensteder en Woonstad in 2022 hebben besloten, conform de algemene spelregels van het investeringsbeleid aan te wenden. Dit betekent dat het restant wordt aangewend voor:

- investeringen die leiden tot (eigen of anderzans) bezit ('bezit voor bezit'),
- zonder dat dit voor de gemeente tot structurele lasten leidt.

Dit impliceert dat ze bij voorkeur *niet* worden ingezet voor investeringen die leiden tot gemeentelijk bezit dat op termijn moet worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd. Ze kunnen *wel* worden ingezet voor bijvoorbeeld:

- eenmalige financiële bijdragen aan investeringen van andere partijen die het publieke belang van Rotterdam dienen (cofinanciering);
- het strategisch verwerven van grond;
- landwinning (door het dempen van water).

Storting in bestemmingsreserves

De bedragen die met het coalitieakkoord zijn bestemd, worden bij de 2^e Herziening 2022 in meerdere bestemmingsreserves gestort. Gelet op het voorstel om het resterende bedrag conform bestaand beleid ('bezit voor bezit') aan te wenden voor investeringen, ligt het voor de hand om dit in de bestemmingsreserve 'De Rotterdamse Investeringsmotor' (RIM) te storten. Door het resterende bedrag in een afzonderlijke cilinder van de RIM te storten, kan goed zicht worden gehouden op de aanwending hiervan. U zult periodiek, via de gebruikelijke p&c-documenten, worden geïnformeerd over de stand en het verloop van de bestemmingsreserves.

Budgetrecht gemeenteraad

De gemeenteraad besluit over de aanwending van deze erfpachtbaten. Voorstellen tot aanwending worden bij voorkeur verwerkt in het investeringsvoorstel dat jaarlijks ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Dit stelt ons in staat om de investeringsplannen die een beroep op deze baten doen op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde afwegingskader voor investeringen onderling te wegen en te prioriteren. Is eerdere besluitvorming noodzakelijk, dan zult u tussentijds een afzonderlijk raadsvoorstel ontvangen.

Dit budgetrecht van de gemeenteraad wordt nog eens versterkt door de erfpachtbaten in bestemmingsreserves te storten. Immers, alleen de gemeenteraad is bevoegd om geld aan een bestemmingsreserve toe te voegen of hieraan te onttrekken.

Tempo van aanwending

Het kabinet heeft aangegeven deze bestuursperiode een aantal majeure opgaven (w.o. woningnood, energietransitie, klimaatadaptatie) te willen aanpakken door de vorming van fondsen, waarop onder de voorwaarde van cofinanciering aanspraak kan worden gemaakt. Bij de voorgestelde spelregels bieden de bijzondere erfpachtbaten de gemeente de kans om op deze fondsen een beroep te doen. Omdat de kansen op cofinanciering door het Rijk zich niet gelijktijdig zullen voordoen, zal een integrale afweging niet mogelijk zijn. We streven er dan ook naar om de resterende erfpachtbaten geleidelijk aan te wenden, zodat we ook kunnen inspelen op kansen die zich op een later moment voordoen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen. Het vaststellen van de spelregels voor aanwending van de baten uit de eeuwigdurende afkoop van erfpachtcanonverplichtingen waartoe de woningcorporaties



Havensteder en Woonstad in 2022 hebben besloten, heeft geen financiële consequenties.
Het bepaalt wel de mogelijkheden voor aanwending van deze baten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Motie 'Kader voor conversie' (22bb4966) d.d. 7 juli 2022.
2. Beleidsnota Investeringen Rotterdam.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 september 2022,

gelet op de bijzondere, niet begrote erfpachtbaten die de gemeente in 2022 en 2023 realiseert wegens de eeuwigdurende afkoop van erfpachtcanonverplichtingen door de woningcorporaties Havensteder en Woonstad,

overwegende dat een deel van deze baten al bij coalitieakkoord 2022-2026 een bestemming heeft gekregen en de gemeenteraad met de motie 'Kader voor conversie' (22bb4966) d.d. 7 juli 2022 heeft verzocht om de raad een voorstel te doen volgens welke spelregels het restant van de eenmalige opbrengst in de toekomst ingezet kan worden,

besluit:

1. Het restant van de bijzondere, niet begrote erfpachtbaten wegens de eeuwigdurende afkoop van erfpachtcanonverplichtingen, waartoe de woningcorporaties Havensteder en Woonstad in 2022 hebben besloten, conform de algemene spelregels van het investeringsbeleid aan te wenden. Dit betekent dat het restant wordt aangewend voor:
 - investeringen die leiden tot (eigen of andermans) bezit ('bezit voor bezit'),
 - zonder dat dit voor de gemeente tot structurele lasten leidt.
2. Het restant van deze erfpachtbaten toe te voegen aan de bestemmingsreserve 'De Rotterdamse Investeringsmotor (RIM)'.
3. De motie 'Kader voor conversie' (22bb4966) als gedaan te beschouwen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,