Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 287383

5 november 2020

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent erfpacht (Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160 lid 1 sub a en e van de Gemeentewet,

besluit de volgende regeling vast te stellen:

Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020

Artikel 1 Definities

In dit Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020 wordt verstaan onder:

Aanvangshuur	De kale huur die wordt gevraagd op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst, exclusief eventuele servicekosten.
AB1955TA	De Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinden 1955 Amsterdam
AB1985T	De Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam
AB1998	De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam
AB2000	De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, dan wel de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, die de gemeente daarvoor in de plaats vaststelt (voor niet-corporaties)
AB2016	De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
ACE 2020	De herziene versie van het Aanvullend Convenant Erfpacht tussen de Gemeente en de Federatie (op het moment van vaststellen van het UB2020 nog in onderhandeling)
Afkoopsom	Een te betalen bedrag-ineens, als vooruitbetaling van de canon voor een tijdvak. De genoemde vaste bedragen voor afkoopsommen in het UB2020 worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld.
BVO	Bruto-vloeroppervlakte, gemeten conform de NEN 2580 (Nederlandse Norm)
Canonherziening	aanvang van een nieuw tijdvak van 50 of 75 jaar, waarbij nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing worden, en een nieuwe canon wordt vastgesteld
CHET	De canonherziening bij het einde van het tijdvak van een erfpachtrecht
Conversie	de vestiging van een voortdurend erfpachtrecht onder de AB1998, dat in de plaats komt van een tijdelijk erfpachtrecht, zoals bedoeld in artikel 17 en 19 van dit besluit
Corporatie	Een toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet die ondertekenaar is van de Samenwerkingsafspraken tussen de huurderskoepels, woningcorporaties en Gemeente, te weten De Alliantie, De Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg.
CPI	Consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens. Het consumentenprijsindexcijfer wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut. Indexering met de CPI vindt plaats op de wijze zoals bedoeld in artikel 10 van dit besluit
DAEB	"Diensten van Algemeen Economisch Belang". Het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen en overig vastgoed conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).
Federatie	de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties of haar rechtsopvolger
GBO	Gebruiksoppervlakte, gemeten conform de NEN 2580 (Nederlandse Norm).
Gemeente	Gemeente Amsterdam

Geliberaliseerde woning	Een huurwoning waarbij de aanvangshuur boven de liberalisatiegrens ligt.
Liberalisatiegrens	De bovengrens voor het ontvangen van huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld. De liberalisatiegrens bepaalt of een woning sociaal wordt verhuurd of wordt verhuurd in de vrije sector. Wanneer de aanvangshuur bij de start van de huurovereenkomst lager is dan de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens, is er sprake van een sociale huurwoning. De huurliberalisatiegrens bedraagt € 720,42 (prijspeil 2019).
Niet-DAEB entiteit	Dochteronderneming van een corporatie waarin juridisch afgesplitst niet-DAEB bezit is ondergebracht.
Omzetting	Wijziging van de algemene bepalingen die op een voortdurend erfpachtrecht van toepassing zijn naar andere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
SamenwerkingsafsprakenA24:A25	Samenwerkingsafspraken 2020-2023 tussen de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en haar leden, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en haar leden en de gemeente Amsterdam, ondertekend op 13 december 2019 (vastgesteld door het College van B&W op 12 november 2019)
Sociale huurwoning	Een huurwoning waarbij de aanvangshuur op of onder de liberalisatiegrens ligt. Ook woningen die bij aanvang sociaal verhuurd worden maar die door jaarlijkse huurstijging boven de liberalisatiegrens uitkomen, zijn sociale huurwoningen. Voor sociale huurwoningen gelden bijzondere regels: de toegestane huurprijzen en de jaarlijkse huurverhoging zijn gereguleerd in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte.
Subsidiabele huur	De kale huur plus subsidiabele servicekosten zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en gemeenschappelijk ruimten (Ook wel rekenhuur genoemd).
UB2020	Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020
Uitvoeringsovereenkomst Verkoop	Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2020 t/m 2024
Vicarie-erfpachtrecht	tijdelijke erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, maar waarop geen Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Bij deze tijdelijke erfpachtrechten wordt de canonbetaling gezien als vooruitbetaald tot 2053 respectievelijk 2064.
Uitwerking Samenwerkingsafspraken	Uitwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad op 13.07.2016 en door het algemeen bestuur van de AFWC in juni 2016.

Artikel 2 Enkelvoud en meervoud

Indien een opgenomen definitie in plaats van in enkelvoud in meervoud wordt gebruikt (of andersom), dan wordt daaronder verstaan het meervoud (respectievelijk het enkelvoud) van hetgeen in die definitie is omschreven.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Het UB2020 is van toepassing:

a. bij canonherziening, conversie, splitsen en/of overdracht van bestaande erfpachtrechten van corporaties, waarop de AB1998, de AB1985T of de AB1955TA van toepassing zijn.
b. op uitgifte in erfpacht aan corporaties door de gemeente van grond(en) bestemd voor de bouw van sociale huurwoningen.
c. bij omzetting of conversie van de op een erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, niet zijnde de Algemene Bepalingen eerder in dit artikel genoemd, naar de AB1998.

Daarnaast zijn enkele artikelen ook van toepassing op aan corporaties uitgegeven erfpachtrechten onder de AB2000 met de bestemming “sociale huurwoning”, die zijn ontstaan door splitsing onder de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop of een voorgaande regeling hiervan (Convenant Splitsen en Verkopen). Dit betreft alleen die artikelen, waarbij dit expliciet is aangegeven.

Artikel 4 Derdenwerking

Anderen dan corporaties en de gemeente kunnen geen rechten ontlenen aan het UB2020. Rechten en plichten voortvloeiend uit het UB2020 kunnen niet worden overgedragen aan niet-corporaties.

Artikel 5 Privaatrechtelijke werking

Het UB2020 betreft alleen privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de corporaties en heeft geen publiekrechtelijke werking. De corporaties dragen voor eigen rekening en risico zorg voor de

verkrijging van alle benodigde (publiekrechtelijke) vergunningen en eventueel andere publiekrechtelijke toestemmingen die benodigd zijn.

Artikel 6 Verhouding tot de Algemene Bepalingen en de Samenwerkingsafspraken
Ingeval de tekst van het UB2020 in strijd is met hetgeen is bepaald in de AB1998, de AB1985T, de AB1955TA, de Samenwerkingsafspraken of de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop, wordt het UB2020 als uitgangspunt gehanteerd.

Artikel 7 Looptijd
Het UB2020 geldt vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2023. Herziening of aanpassing van dit besluit zal slechts geschieden na overeenstemming hierover tussen Gemeente en de Federatie.

Artikel 8 Geschilbeslechting
Bij een geschil omtrent de toepassing en/of uitleg van het UB2020, zullen Gemeente en Federatie in nader overleg met elkaar treden. Wanneer onverhoopt geen overeenstemming wordt bereikt, staat het partijen vrij om het geschil aan te brengen bij de bevoegde rechterlijke instantie.

Artikel 9 Canons en afkoopsommen
Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 7 van de AB1998, wordt het volgende bepaald:
a. de canon wordt berekend met een percentage van de grondwaarde, in casu de afkoopsom voor 75 jaar (na canonherziening, omzetting of conversie), 77 jaar of 52 jaar (bij eerste gronduitgifte), of 50 jaar (bij splitsing).
b. de canon wordt voor het gehele tijdvak van respectievelijk 50, 52, 75 of 77 jaar afgekocht, tenzij in dit besluit anders is bepaald.

Artikel 10 Indexering met de CPI
In het UB2020 wordt de volgende berekeningswijze gehanteerd indien sprake is van indexering van bedragen op basis van CPI:
a. de afkoopsommen worden jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, door de voor elke categorie vastgestelde afkoopsom voor het voorafgaande kalenderjaar te vermenigvuldigen met een vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, die berekend wordt door A / B, waarin voorstelt:
    - A = het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens voor de maand juni van het jaar, voorafgaand aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut.
    - B = het overeenkomstige consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het kalenderjaar 2019.

b. Indien door enige oorzaak, één of meer waarden in dit artikel, voorgesteld door de letters A en B, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit artikel bedoelde aanpassingscoëfficiënt bepaald door de gemeente, na overleg met de Federatie, op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven. De geïndexeerde afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 11 Voorwaarden bij eerste gronduitgifte
Bij eerste uitgifte in erfpacht door de gemeente van grond(en) bestemd voor de bouw van sociale huurwoningen door een corporatie, worden door de gemeente de navolgende voorwaarden aan die uitgifte verbonden:
a. Op het uit te geven erfpachtrecht zijn de AB1998 van toepassing;
b. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 onder k van de AB1998 zal het eerste tijdvak op 77 jaar (75 + 2) worden gesteld; in verband hiermee zal in afwijking van het bepaalde in artikel 9, lid 1, van de AB1998 de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na verloop van zeven jaren en vervolgens telkens na verloop van vijf jaren tot het einde van het tijdvak;
c. In afwijking van het bepaalde in artikel 2, onder k, van de AB1998 en in afwijking van het hiervoor bepaalde in lid b van dit artikel kan de corporatie ook kiezen voor een eerste tijdvak van 52 jaar (50 + 2). De eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau zal dan plaatsvinden na verloop van zeven jaren en vervolgens telkens na verloop van vijf jaren tot het einde van het tijdvak.
d. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 77 of 52 jaar, dient uiterlijk op de eerste dag van het nieuwe tijdvak te worden voldaan door betaling van een afkoopsom.

Artikel 12 Afkoopsommen bij nieuwe gronduitgifte
Bij eerste uitgifte in erfpacht worden, ten behoeve van het bepalen van de afkoopsom, de volgende categorieën sociale huurwoningen onderscheiden:
a. Reguliere sociale huurwoningen: dit zijn sociale huurwoningen met een gbo ≥ 30 m², met een aanvangshuur van maximaal € 720,42 per maand (prijspeil 2019).
b. Kleine sociale huurwoningen: dit zijn sociale huurwoningen met een gbo tussen 25 en 30 m², met een rekenhuur van maximaal € 607,46 per maand (prijspeil 2019).
c. Woningen voor Studenten en Jongeren: dit zijn sociale huurwoningen met een gbo tussen 18 en 30 m², waarvan de voorwaarden zijn gedefinieerd in afspraak 3-u van de Samenwerkingsafspraken 2020-2023.

Artikel 13 Afkoopsommen nieuwe uitgifte
De afkoopsom voor een nieuw te bouwen sociale huurwoning voor een tijdvak van 52 jaar bedraagt (in prijspeil 2020):
a. € 16.425 per woning voor reguliere sociale huurwoningen ≥ 73 m² gbo;
b. € 227,00 per vierkante meter gbo voor reguliere sociale huurwoningen ≥ 30 m² en < 73 m² gbo;
c. € 7.392,00 per kleine sociale woning.
d. € 5.016,00 per studentenwoning.

De afkoopsom voor 77 jaar is gelijk aan 112,5% van de afkoopsom voor 52 jaar.

Artikel 14 Indexering met de CPI
De bedragen van de afkoopsommen genoemd in artikel 13 zijn weergegeven in prijspeil 2020. Deze bedragen worden jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het CPI.

Artikel 15 Canonherziening einde tijdvak
In afwijking van het bepaalde in artikel 12 van de AB1998, inhoudende 'wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak', vindt canonherziening aan het einde van het tijdvak van erfpachtrechten met de AB1998 plaats onder de volgende voorwaarden:
a. Bij de aanvang van het nieuwe tijdvak zijn op het erfpachtrecht de AB1998 van toepassing.
b. De canon verschuldigd voor het nieuwe tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op de eerste dag van het nieuwe tijdvak bij vooruitbetaling te zijn voldaan, door middel van het betalen van een afkoopsom. Deze afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel 20 van dit besluit.
c. De canonherziening alsmede de vooruitbetaling worden vastgelegd in een notariële akte.

Artikel 16 Canonherziening einde tijdvak van gesplitste sociale huurwoningen
In afwijking van het bepaalde in artikel 11 van de AB2000, inhoudende 'wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak', vindt canonherziening aan het einde van het tijdvak van erfpachtrechten met de AB2000 met een bestemming "sociale huurwoning", die zijn ontstaan door splitsing onder het Uitvoeringsovereenkomst Verkoop of een voorgaande regeling hiervan (Convenant Splitsen en Verkopen), plaats onder de volgende voorwaarden:
a. Bij de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven op het erfpachtrecht de AB2000 van toepassing
b. De canon verschuldigd voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar, dient uiterlijk op de eerste dag van het nieuwe tijdvak bij vooruitbetaling te zijn voldaan, door middel van het betalen van een afkoopsom. Deze afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel 20 van dit besluit.
c. De bestemming "sociale huurwoning", alsmede alle bijzondere bepalingen (waaronder die in het kader van de splitsing in de akte zijn opgenomen) blijven ongewijzigd van toepassing.
d. Bij canonherziening einde tijdvak van erfpachtrechten met een niet-woonbestemming met de AB2000, is het bepaalde in artikel 11 van de AB2000, onverminderd van toepassing.
e. De canonherziening alsmede de vooruitbetaling worden vastgelegd in een notariële akte.

Artikel 17 Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten
Corporaties kunnen bij de gemeente een verzoek indienen om erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht, welke in hoofdzaak bestemd zijn voor sociale huurwoningen, te converteren naar voortdurende erfpachtrechten onder de AB1998. De gemeente zal op dit verzoek ingaan, indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan:
a. De conversie is niet strijdig met een dringend gemeentelijk belang.
b. Op het voortdurende erfpachtrecht worden de AB1998 van toepassing.

c. De canon, verschuldigd gedurende het nieuwe voortdurende tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op de op de eerste dag van het nieuwe tijdvak bij vooruitbetaling te zijn voldaan middels betaling van een afkoopsom.
d. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in de artikelen 20 en 24 van dit besluit.
e. Het nieuwe voortdurende tijdvak vangt aan met ingang van de datum van de conversie.
f. De conversie alsmede de vooruitbetaling worden vastgelegd in een notariële akte.
g. ingeval sprake is van een tijdelijk Vicarie-erfpachtrecht kan, in afwijking van lid c, d en e van dit artikel, de einddatum van het nieuwe tijdvak worden gehandhaafd op 2053 respectievelijk 2064, waarbij de canon tot 2053 respectievelijk 2064 is vooruitbetaald. Hierbij geldt als voorwaarde dat de corporatie afziet van mogelijke claims op een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld.

Artikel 18 Omzetting naar de AB1998

Corporaties kunnen bij de Gemeente een verzoek indienen over te gaan tot omzetting van de op een recht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen naar de AB1998, bijvoorbeeld bij aangekocht bezit. Hierbij geldt het volgende:

a. De Gemeente zal op dit verzoek ingaan, indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan:
   - De bestemming na de omzetting is overwegend sociale huurwoning(en) en deze bestemming is ook publiekrechtelijk toegestaan;
   - De omzetting is niet strijdig met een dringend gemeentelijk belang;
   - De omzetting betreft het gehele erfpachtrecht;

b. De einddatum van het tijdvak en de betaalwijze blijven ongewijzigd, met inachtneming van de mogelijkheid van een canonaanpassing vanwege bestemmings- of bebouwingswijziging volgens artikel 13 van de AB1998.
c. Ingeval van omzetting bij het einde van het tijdvak, is artikel 15 van dit besluit van toepassing.
d. Indien op het erfpachtrecht de AB2016 van toepassing zijn, vindt omzetting plaats naar een nieuw AB1998-tijdvak van 75 jaar.
e. Wanneer lid c of lid d van toepassing zijn, vangt het nieuwe tijdvak aan met ingang van de datum van de omzetting.

Artikel 19 Dertigjarige en vijfenveertig jarige erfpachtrechten

Overeenkomstig het bepaalde in de Beleidsovereenkomst Erfpacht 1984 zijn sommige erfpachtrechten in tijdelijke erfpacht uitgegeven voor de duur van 30 of 45 jaar, verdeeld in perioden van 15 jaar. Na ommekomst van een periode van 15 jaar, zal de canon voor de tweede en eventueel de derde periode van 15 jaar worden aangepast met de factor 1,7. Na ommekomst van de gehele duur van de 30 of 45 jaar waarvoor erfpachtrechten zijn gevestigd, zullen deze worden geconverteerd, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 17 en 20 van dit besluit.

Artikel 20 Afkoopsommen voor bestaande erfpachtrechten

Bij bestaande erfpachtrechten waarop de AB1998 van toepassing zijn of worden, gelden bij afkoop van de canon voor een nieuw tijdvak voor 75 jaar, per bestemming de volgende afkoopsommen (in prijspeil 2020; indexering van de bedragen van de afkoopsommen vindt jaarlijks plaats op basis van CPI):

a. Voor een sociale huurwoning: € 5.022,00 per woning;
b. Voor een (gebouwde) parkeerplaats: € 1.835,00 per parkeerplaats;
c. Voor een niet-woonbestemming:
   - die kleiner is dan of gelijk is aan 130 m2 bvo: € 81,00 per m² bvo
   - die groter is dan 130 m² bvo, ongeacht het aantal m² bvo: een afkoopsom die gebaseerd wordt op het gemeentelijke grondprijsbeleid voor de betreffende bestemming.

d. Voor afkoopsommen in het kader van sloop-nieuwbouw onder het ACE wordt verwezen naar het ACE 2020. Tot het moment van vaststelling van het ACE 2020 wordt verwezen naar hetgeen inzake het ACE is opgenomen in de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken (2016).

Artikel 21 Tussentijdse afkoop

Ingeval van een canonbetalend erfpachtrecht waarop de AB1998 van toepassing zijn, kan de erfpachter bij de gemeente een verzoek indienen tot vooruitbetaling van de canon tot de einddatum van het lopende tijdvak.

Artikel 22 Verticale splitsing (niet in afzonderlijke woningen)

Erfpachtrechten, die meerdere bouwkundige eenheden omvatten, kunnen worden gesplitst in afzonderlijke erfpachtrechten (verticale splitsing), voorzover bij de splitsing geen erfpachtrechten ontstaan met

de erfpachtrechtelijke bestemming "één (sociale) huurwoning". Bij de splitsing in erfpachtrechten blijven de vigerende Algemene Bepalingen, de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming, het tijdvak, de canon, de betaalwijze en de bijzondere bepalingen ongewijzigd. De gemeente zal haar medewerking aan deze splitsing verlenen, tenzij zich een dringend gemeentebelang tegen de splitsing verzet.

Artikel 23 Splitsing in (appartements)rechten

De gemeente zal, indien aan de in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop gestelde criteria is voldaan, toestemming verlenen tot splitsing van het erfpachtrecht in afzonderlijke erfpachtrechten (verticale splitsing), of tot splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten (horizontale splitsing), onder de volgende voorwaarden:

a. De AB2000 worden na splitsing van het erfpachtrecht van toepassing, dan wel de op het moment van splitsing meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht.
b. de bestemming van iedere afzonderlijke woning wordt (dan wel blijft) "sociale huurwoning".
c. de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak moet worden voldaan door het betalen van een afkoopsom, met inachtneming van het navolgende:
    1. Indien de canon van het erfpachtrecht niet is afgekocht, vangt een nieuw tijdvak aan van 50 jaar. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel 20 van dit besluit;
    2. Indien de canon van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling is voldaan, en de nog resterende looptijd korter is dan 50 jaar, maar langer is dan 10 jaar, blijft de looptijd van het tijdvak ongewijzigd.
    3. Indien de canon van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling is voldaan, en de nog resterende looptijd langer is dan 50 jaar, wordt deze tot 50 jaar gemaximeerd;
    4. Indien de canon van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling is voldaan, en de nog resterende looptijd per datum splitsing een tijdvak heeft korter dan 10 jaar, dient het erfpachtrecht voor een tijdvak van 50 jaar afgekocht te worden en zal verrekening van de reeds betaalde afkoopsom plaatsvinden met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel 24 van dit besluit.

d. Indien en voor zover een bij splitsing te vormen erfpachtrecht, dan wel appartementsrecht woningen zal omvatten, worden in aanvulling op het bepaalde in het vorige lid, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:
    1. In de notariële splitsingsakte wordt voor elk appartementsrecht dan wel erfpachtrecht, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "sociale huurwoning" en het aantal m² bruto-vloeroppervlak (NEN norm 2580) vermeld alsmede de marktconforme canon en de marktconforme afkoopsom op het moment van splitsing;
    2. Elk na splitsing ontstane erfpachtrecht dan wel appartementsrecht met een woonbestemming mag slechts worden vervreemd aan een natuurlijk persoon voor eigen gebruik als bedoeld in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 .

e. De gemeente verleent geen toestemming voor het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties, of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Ingeval van het leveren van woningen aan woon-coöperaties zoals bedoeld in artikel 18a van de Woningwet kan de gemeente een uitzondering toestaan op het bepaalde in dit lid.
f. Het bepaalde in dit artikel is, in aanvulling op artikel 3 van dit besluit, van overeenkomstige toepassing op erfpachtrechten van een Corporatie waarop andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan de Algemene Bepalingen 1998.
g. De administratieve vergoeding aan de gemeente, vanwege het splitsen in een nieuw te vormen appartementsrecht of erfpachtrecht op grond van dit artikel, bedraagt € 213,00 (prijspeil 2020) per te vormen appartementsrecht dan wel erfpachtrecht. De administratieve vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI.

Artikel 24 Verrekening van reeds ontvangen afkoopsommen

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 17, 18 en 23 van dit besluit, geldt het navolgende:

a. Indien sprake is van (hernieuwde) afkoop voor 75 jaar onder de AB1998, en indien de canon voor het oorspronkelijke erfpachtrecht bij vooruitbetaling was voldaan tot de einddatum van het lopende tijdvak (dan wel, tot de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht), wordt de nieuwe afkoopsom verminderd met de restantwaarde voor het resterende lopende tijdvak.
b. De in lid a. bedoelde verrekening wordt bepaald met de volgende formule:

$$A2 = A * \frac{(1+i)^{tr} - 1}{(1+i)^{tr}} * \frac{(1+i)^{t}}{(1+i)^{t} - 1}.$$

waarin voorstelt:

- A2 = deel van de afkoopsom dat betrekking heeft op de nog resterende periode van tr jaren van de vooruitbetaling van het oude erfpachtrecht;
- A = afkoopsom voor een periode van 75 jaar, voor het nieuw aangevangen tijdvak van het erfpachtrecht, gelet op de in de notariële akte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het erfpachtrecht op het moment van handeling, bedoeld in de artikelen 17, 18 en 23 van dit besluit;
- i = het afkooppercentage (gedeeld door honderd), zoals door de gemeente vastgesteld is, geldend op het moment van afkoop;
- t = het aantal jaren van de vooruitbetaling van het oude tijdvak;
- tr = het aantal resterende jaren van de vooruitbetaling van het oude tijdvak.

c. De verrekening tussen woningcorporatie en gemeente kan nimmer tot gevolg hebben dat de gemeente een bedrag aan de corporatie restitueert.

Artikel 25 Leveringsverplichting AB1998

In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de AB1998, worden in de notariële akte de navolgende bepalingen opgenomen, indien er sprake is van (her)uitgifte of conversie, bedoeld in de artikelen 15, 17, 18 en 19 van dit Uitvoeringsbesluit:

a. De gemeente is, onverminderd hetgeen in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaald is, verplicht de erfpachter een erfpachtrecht te leveren dat:
   1. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
   2. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
   3. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins het overeengekomen gebruik van het perceel verhinderen of beperken.

b. Het perceel wordt (af)geleverd in de feitelijke staat waarin het zich bevindt. De (her)uitgifte of conversie van het erfpachtrecht brengt geen wijziging in de voordien bestaande rechten, aanspraken en verplichtingen van partijen over en weer ten aanzien van de feitelijke toestand van het perceel, waaronder eventuele verontreiniging van de bodem.

Artikel 26 Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie

Voor iedere (sociale) huurwoning onder de AB1955TA, AB1985 of AB1998 die, als gevolg van een nieuwe verhuring na 1 juli 2016, met een huur van €1.032,00 per maand of hoger (prijspeil 2020) wordt verhuurd, geldt het navolgende:

a. De bestemming van de woning blijft ongewijzigd.
b. Voor deze woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende erfpachtafdracht ("aanvullende canon") van 27% van het huurbedrag dat boven de dan geldende liberalisatiegrens uitkomt bij de corporaties in rekening gebracht.
c. De corporaties leveren hiertoe jaarlijks vóór 1 juli aan de gemeente een lijst met de woningen die in het voorgaande kalenderjaar een huur hadden van € 1.032,00 per maand of hoger (prijspeil 2020). Deze lijst geeft voor het betreffende kalenderjaar inzicht in:
   - Het aantal woningen met een huur van €1.032,00 per maand of hoger
   - Het huurniveau van deze woningen
   - De ligging van deze woningen, op het niveau van de 22 gebieden in de stad (zie bijlage **1** voor de indeling in 22 gebieden).

d. De aanvullende canon wordt jaarlijks per 1 oktober voldaan.
e. De huurprijsgrens zoals in lid c bedoeld wordt bepaald en geïndexeerd op basis van 140% van de liberalisatiegrens en verwijst naar de maximale huurgrens genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
f. Het in dit artikel bepaalde geldt ook voor (al dan niet gesplitste) woningen onder de AB1994 en/of AB2000 met de bestemming "sociale huurwoning", die in het bezit van corporaties zijn.

Artikel 27 Voorwaarden bij woningverkoop

Er zit een grens aan het aantal te verkopen sociale huurwoningen. Hiervoor wordt verwezen naar het geheel aan afspraken dat gemeente en corporaties hierover hebben gemaakt in zowel de Samenwerkingsafspraken als in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop. In deze afspraken is vastgelegd in welke

gebieden en onder welke voorwaarden verkoop mogelijk is. Alle verkochte sociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een niet-corporatie , tellen mee voor de verkoopquota in genoemde afspraken.

Artikel 28 Bestemmingswijziging bij verkoop

De bestemming (sociale) huurwoning wordt met ingang van de juridische levering gewijzigd in 'koopwoning' onder de voorwaarden dat:

a. de corporatie aan de gemeente een eenmalige, in artikel 29 van dit besluit bedoelde, erfpachtafdracht voldoet bij de juridische levering van het erfpachtrecht dan wel appartementsrecht, vóór aktepassering te betalen via de instrumenterende notaris.
b. het in artikel 4 van de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) de stad, het verkoopquotum, nog niet is bereikt.
c. de procedure conform artikel 12 van de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop met betrekking tot de te leveren woning is doorlopen.
d. De woning is, behalve wanneer sprake is van complexgewijze verkoop, bestemd voor eigen gebruik door een natuurlijk persoon als bedoeld in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

Artikel 29 Verkoopafdracht

In aanvulling op het gestelde in artikel 28 van dit besluit, is het volgende van toepassing:

a. Bij verkoop van een (sociale) huurwoning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging naar koopwoning aan de gemeente een erfpachtafdracht per m² bvo, waarbij:
   - de te betalen erfpachtafdracht gedifferentieerd wordt naar gebied, uitgaande van de indeling van Amsterdam in 22 gebieden.
   - het bvo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de verkoopafdracht.
   - de erfpachtafdracht geldt voor alle type woningen (zowel eengezins- als meergezinswoningen).

b. Voor deze erfpachtafdracht bij verkoop vormen de onderstaande bedragen (in prijspeil 2020) per m² bvo de grondslag:

	Gebied	bedrag per m² bvo (prijspeil 2020)
1.	C-Centrum Oost	€ 301
2.	C-Centrum West	€ 336
3.	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 269
4.	Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 197
5.	Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 290
6.	Z-Oud-Zuid	€ 296
7.	O-Indische Buurt/ OHG	€ 177
8.	O-IJburg / ZBE	€ 137
9.	O-Oud Oost	€ 200
10.	O-Watergraafsmeer	€ 180
11.	W-Westerpark	€ 212
12.	N-Noord Oost	€ 59
13.	N-Noord west	€ 57
14.	N-Oud Noord	€ 82
15.	NW-De Aker/Nieuw Sloten	€ 67
16.	NW-Geuzenveld	€ 64
17.	NW-Osdorp	€ 64
18.	NW-Slotervaart	€ 76
19.	W-Bos en Lommer	€ 93
20.	ZO-Bijlmer Centrum	€ 57
21.	ZO-Bijlmer Oost	€ 53
22.	ZO-Gaasperdam/Driemond	€ 52

c. De bovenstaande afkoopsommen gelden vanaf 1-1-2021. Deze afkoopsommen zijn in prijspeil 2020 en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI.; voor het kalenderjaar 2020 wordt 100/108e van deze afkoopsommen gerekend.

Artikel 30 Complexgewijze verkoop woningen

Inzake de overdracht van erfpachtrechten dan wel appartementsrechten conform artikel 20 van de AB1998 waarbij het gaat om de overdracht van woningen, wordt het volgende bepaald:

a. de gemeente zal voor een overdracht van woningen naar een andere Corporatie toestemming geven zonder dat de algemene bepalingen, de voorwaarden of de hoogte van de canon worden gewijzigd;
b. overdracht van woningen aan een andere partij dan bedoeld onder lid a, kan slechts plaatsvinden indien:
   - voldaan wordt aan de voorwaarden van de Samenwerkingsafspraken en van de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen, waarbij alle woningen meetellen voor het verkoopquotum; en
   - de Autoriteit Woningcorporaties vooraf goedkeuring heeft verleend aan de beoogde overdracht, conform artikel 27 van de Woningwet; en
   - omzetting plaatsvindt van het erfpachtrecht naar de AB2000, waarbij artikel 23 lid c, lid e, lid f en lid g van dit besluit van overeenkomstige toepassing is; en
   - de overdracht plaatsvindt met inachtneming van de artikelen 27, 28 en 29 van dit besluit, waarbij de bestemming van de woningen wordt gewijzigd van sociale huurwoning naar "woning";

c. desgewenst werkt de gemeente mee aan een voorafgaande splitsing in appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 23 van dit besluit;
d. Overdracht van tijdelijke rechten aan niet-corporaties is niet toegestaan; in dat geval moet het tijdelijke erfpachtrecht eerst worden geconverteerd naar voortdurende erfpacht.
e. Bij overdracht van erfpachtrechten dan wel appartementsrechten door een Corporatie aan een aan haar gelieerde niet-DAEB entiteit, geldt het bepaalde in lid b. van dit artikel.

Artikel 31 Overdracht niet-woonbestemmingen

Inzake de overdracht van erfpachtrechten dan wel appartementsrechten met een niet-woonbestemming aan niet-corporaties, wordt het volgende bepaald:

a. Overdracht van erfpachtrechten dan wel appartementsrechten met een niet-woonbestemming, is mogelijk voor zover de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937, 1955, 1966, 1994 of 2000, dan wel de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 hierop van toepassing zijn.
b. Wanneer op de over te dragen erfpachtrechten dan wel appartementsrechten met niet-woonbestemmingen de AB1998 van toepassing zijn, is overdracht slechts mogelijk nadat het erfpachtrecht is overgegaan naar de AB2000, op de in dit artikel omschreven wijze; wanneer op de over te dragen erfpachtrechten dan wel appartementsrechten met niet-woonbestemmingen Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, is overdracht slechts mogelijk nadat het erfpachtrecht is geconverteerd naar voortdurende erfpacht.
c. Wanneer de over te dragen appartementsrechten met niet-woonbestemmingen onderdeel uitmaken van een erfpachtrecht dat ook woonbestemmingen onder de AB1998 omvat, vindt beëindiging van de erfpacht plaats, direct gevolgd door een splitsing in appartementsrechten door de gemeente en "heruitgifte" van de appartementsrechten in erfpacht, waarbij het volgende van toepassing is:
   1. Het gedeelte van het beëindigde erfpachtrecht dat sociale huurwoningen omvatte, wordt heruitgegeven als erfpachtrecht (omvattende meerdere appartementsrechten) waarop de AB1998 van toepassing zijn, waarbij het lopende tijdvak en de lopende betaalwijze ongewijzigd blijven;Het gedeelte van het beëindigde erfpachtrecht dat andere bestemmingen dan huurwoningen omvatte, wordt heruitgegeven als erfpachtrecht waarop de AB2000 van toepassing zijn voor de betreffende bestemming(en), waarbij het lopende tijdvak (mits niet langer lopend dan 50 jaar na de splitsing) en de lopende betaalwijze ongewijzigd blijven; indien de nog resterende looptijd langer is dan 50 jaar, wordt deze tot 50 jaar gemaximeerd.

d. Overdracht van een erfpachtrecht onder de AB1998 met een niet-woonbestemming is slechts mogelijk nadat het erfpachtrecht is overgegaan naar de AB2000, waarbij:
   1. Het tijdvak, indien dit op het moment van omzetting langer dan 50 jaar doorloopt, wordt ingekort tot 50 jaar
   2. Tijdvak en betaalwijze ongewijzigd blijven indien het tijdvak, op het moment van omzetting, langer dan 10, doch korter dan 50 jaar doorloopt
   3. Het tijdvak, indien dit op het moment van omzetting korter dan 10 jaar doorloopt, wordt omgezet naar een nieuw 50-jarig tijdvak, tegen het actuele gemeentelijke grondprijsbeleid, waarbij het eventuele restant van een reeds betaalde afkoopsom wordt verrekend, op de wijze, zoals bedoeld in artikel 24 van dit besluit; voor het nieuwe 50-jarige AB2000-tijdvak kan de erfpachter desgewenst kiezen voor canonbetaling.

e. Indien het feitelijke gebruik van het perceel, op het moment van overdracht niet overeenkomt met de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming, moet voorafgaande aan de overdracht ofwel

de erfpachtrechtelijke bestemming worden aangepast (voorzover dit publiekrechtelijk mogelijk is), ofwel het gebruik in overeenstemming gebracht worden met de erfpachtrechtelijke bestemming.

f. Indien de overdracht plaatsvindt door een Corporatie aan een aan haar gelieerde niet-DAEB-entiteit, zijn de leden b, c en d van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

Artikel 32 Wijzigingen van erfpachtrechten

Inzake de toepassing van artikel 13 van de AB1998 wordt het volgende bepaald.

a. Wijziging van de bebouwing binnen de bestemming “sociale huurwoningen” waarbij het aantal woningen niet toeneemt, leidt niet tot een canonaanpassing
b. Wijziging van de bebouwing binnen de bestemming “sociale huurwoningen” waarbij het aantal woningen wel toeneemt, leidt tot een canonaanpassing, op basis van de afkoopsommen, genoemd in artikel 20 van dit besluit
c. Bebouwingsuitbreiding van andere bestemmingen dan de bestemming “sociale huurwoningen” leidt tot een canonherziening of canonaanpassing conform het bepaalde in artikel 13 van de AB1998.
d. De berekening van de canonstijging wordt berekend op basis van de gemeentelijke grondprijzen, die gelden op het moment dat de corporatie een volledige aanvraag indient.
e. Ingeval van sloop / nieuwbouw van een erfpachtrecht van een Corporatie is het ACE 2020 van toepassing.

Artikel 33 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 34 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als *Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2020*.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 27 oktober 2020.

De burgemeester
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink

BIJLAGE 1 – indeling Amsterdam in 22 gebieden
Bron: O&S

