Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 4

Conversie/herziening majeure investering, bebouwingswijziging & splitsing

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juli 2007

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting..... 3
1.1 Inleiding..... 3
1.2 Werkingssfeer..... 3
1.3 Ingangsdatum en prijspeil..... 4
1.4 Werkvolgorde..... 4
1.5 Afdrachten van de ACE-afkoopsom..... 4
Hoofdstuk 2 Conversie/Herziening majeure investering.....6
2.1 Wat is een conversie (c.q. herziening) majeure investering?..... 6
2.2 Berekening afkoopsom..... 6
Hoofdstuk 3 Bebouwingswijziging..... 9
3.1 Inleiding..... 9
3.2 Afkoopsommen bij bebouwingswijziging van boven de 110%..... 10
3.3 Berekeningsmethode..... 10
Hoofdstuk 4 Splitsen..... 12
4.1 Inleiding..... 12
4.2 Vergoeding voor de bestemmingswijziging..... 12
Hoofdstuk 5 Rekenvoorbeeld..... 13
5.1 Inleiding..... 13
5.2 Stap 1: Afkoopsom CMI..... 14
5.3 Stap 2: Bebouwingswijziging..... 14
5.4 Stap 3: Splitsing..... 15
5.5 Stap 4: Totale Afkoopsom..... 15
5.6 Stap 5: Verdelen Afkoopsom..... 16
Bijlagen..... 17
Bijlage 1 Uitvoeringsbesluit 2004..... 18
Bijlage 2 Overzicht standaarddocumenten..... 33
Bijlage 3 Overzicht rollen..... 34

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie worden achtereenvolgens behandeld: de conversie c.q. herziening majeure investering, de bebouwingswijziging en splitsing. De afspraken terzake zijn vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties ('Uitvoeringsbesluit' of: 'Uitv.besl').[1] Tot slot wordt een rekenvoorbeeld gegeven.

In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op conversie c.q. herziening majeure investering ("CMI"). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de methodiek voor de berekening bij bebouwingswijziging uiteengezet. In hoofdstuk 4 komt het splitsen in appartementsrechten aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een rekenvoorbeeld.

N.B. Voor ontwikkelingsgebieden in de zin van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) gelden tevens de regels van het ACE. Hoewel deze aanvullende regels niet verder behandeld zullen worden in deze werkinstructie,[2] dient men in de praktijk bedacht te zijn op de eventuele toepasselijkheid daarvan.

1.2 Werkingssfeer

De meeste bepalingen in het Uitvoeringsbesluit hebben betrekking op erfpachtrechten waarop Algemene Bepalingen voor woningcorporaties van toepassing zijn (zo ook de bepalingen over conversie majeure investering en bebouwingswijziging).[3] De bepalingen ten aanzien van splitsen gelden daarentegen ook voor particuliere erfpachtrechten van woningcorporaties.[4]

Wat is een conversie/herziening Majeure Investering?

Er is sprake van een conversie majeure investering wanneer in verband met een 'majeure investering' wordt overgegaan tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht in de zin van art. IV A Uitv.besl. Onder majeure investering wordt verstaan: 'een investering die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd' (art. IV A sub a Uitv.besl.). Bij een investering van € 45.000, - (incl. BTW) per woning wordt hiervan uitgegaan. Onder deze definitie vallen bijvoorbeeld renovatie en vernieuwbouw, maar ook sloop/nieuwbouw. Zie verder paragraaf 2.1.

[1] Vaststelling Uitvoeringsbesluit 2004 bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, vastgesteld bij besluit van 21 december 2004, nr. 2004/15772.
[2] Hiervoor bestaat een werkinstructie speciaal gericht op het ACE.
[3] Een en ander is af te leiden uit artt. I, IV en VII Uitv.besl. Voor de conversie van particuliere erfpachtrechten geven artt. V en XIII lid 3 Uitv.besl. speciale regels.
[4] Dit volgt uit art. IX sub e Uitv.besl.

N.B. Wanneer het gaat om een majeure investering bij een voortdurend erfpachtrecht dan spreekt men in dit verband van een herziening majeure investering (art. IV E Uitv.besl.). Meestal zal er sprake zijn van herziening wegens een majeure investering, omdat bijna alle corporatierechten per 1 november 2002 zijn geconverteerd naar voortdurende erfpachtrechten onder de AB 1998 voor woningcorporaties. De consequenties van de conversie en herziening zijn verder hetzelfde. Wanneer er in deze werkinstructie dan ook wordt gesproken van “conversie majeure investering” dan dient daar, tenzij anders vermeld, ook “herziening majeure investering” onder begrepen te worden.

Bebouwingswijziging

Het is mogelijk dat een conversie majeure investering gepaard gaat met een bebouwingswijziging, bijvoorbeeld vanwege sloop/nieuwbouw. Daarvoor zijn afspraken gemaakt in het Uitvoeringsbesluit.[5] Zie verder hoofdstuk 3 van deze werkinstructie.

Splitsing

De (eventuele) splitsing dient te geschieden op grond van art. IX Uitvoeringsbesluit. Zie verder hoofdstuk 4 van deze werkinstructie.

1.3 Ingangsdatum en prijspeil

Een tussentijdse wijziging van het recht kan slechts plaatsvinden op de valutadata van het erfpachtrecht. De valutadata bepalen daarmee de ingangsdatum van de conversie-/bebouwingswijziging/splitsing.

Bij de berekeningen in het kader van een conversie (c.q. herziening) majeure investering (en een eventuele bebouwingswijziging) wordt uitgegaan van de datum van de aanbieding. Het prijspeil alsmede het canonpercentage van het moment van aanbieding zijn van toepassing.

1.4 Werkvolgorde

Voor een renovatie/sloop-nieuwbouwproject waarbij meer dan 100% van het oorspronkelijke volume wordt gerealiseerd waarbij koopwoningen ontstaan, geldt de volgende volgorde van afhandeling[6]:

Conversie (c.q. herziening) majeure investering (art. IV A en IV E Uitv.besl.)

Bebouwingswijziging (art. VII Uitv.besl.)

Splitsing (art. IX Uitv.besl.).

[5] Art. VII Uitv.besl.
[6] Art. XI Uitv.besl.
[7] raadsbesluit nr. 332 d.d. 22-06-2005

Let op: Het is denkbaar dat deze drie stappen in specifieke gevallen niet allemaal hoeven te worden doorlopen. Zo kan er ook sprake zijn van bebouwingswijziging zónder voorafgaande conversie of herziening majeure investering. Wanneer de looptijd tijdvak nog voldoende ruimte biedt voor de investering is er immers geen mogelijkheid voor toepassing van art. IV A Uitv.Besl. Voorts is stap 3 (splitsing) niet nodig wanneer de corporatie geen koopwoningen wil realiseren. Ook is het mogelijk dat slechts stap 1 en 3 van toepassing zijn, of slechts één van de drie stappen. Deze werkinstructie is te gebruiken voor al deze mogelijkheden.

1.5 Afdrachten van de ACE-afkoopsom

In een aanvullend raadsbesluit[7] is de bestemming en verdeling van de door de corporatie te betalen afkoopsom opgenomen:

a) de meerwaarde van de afkoopsom tot 110% is bestemd voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting;
b) opbrengsten door verdichting tussen de 110%-125% worden als volgt bestemd:
   - 50% van de opbrengst wordt verstrekt als vastgoedbijdrage aan de desbetreffende corporatie;
   - 50% van de opbrengst wordt opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie.

   Uitzonderingen vormen de “oude Parkstadplannen” (dus Parkstadprojecten van vóór de Raamovereenkomst Parkstad): voor deze plannen wordt 50% van de opbrengst gestort in een aparte Reserve Parkstad i.p.v. de desbetreffende grondexploitatie. Het Bestuurlijk Overleg Parkstad doet concrete bestedingsvoorstellen ten laste van deze aparte Reserve;
   c) opbrengsten door verdichting boven de 125% worden opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie. Wanneer er voor het betreffende project geen grondexploitatie is, komen deze opbrengsten toe aan het Vereveningsfonds.

Voor de Parkstadplannen die onder de nog vast te stellen Raamovereenkomst Parkstad vallen, gelden afwijkende afspraken.

De aanvullende afkoopsom voor de bestemmingswijzing van sociale huurwoning naar koopwoning dient apart vermeld te worden. Deze komt ten goede aan het erfpachtdeel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Let op: onderstaande verdeling van de afkoopsom dient in het wijzigingsbesluit van het recht van erfpacht te worden opgenomen, opdat Bureau Erfpacht de afdrachten op juiste wijze kan verzorgen.

1) de berekening van de afkoopsom, als volgt omschreven:
   - afkoopsom huidig recht (sloop/nieuwbouw tot 110%);
   - afkoopsom 110% -125%;
   - afkoopsom > 125%:
   - afkoopsom voor de bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning, dit gedeelte valt tevens onder de 110%;

2) de betreffende woningcorporatie;
3) het betreffende plannummer;
4) eventueel af te dragen BTW over de grondwaarde of afkoopsom.

Nogmaals: als deze gegevens niet terug zijn te vinden in het erfpachtbesluit, kan er geen afdracht plaatsvinden richting corporatie, grondexploitatie en/of Reserve Parkstad.
De ACE-rekensheet (zie hieronder) verdeelt de afkoopsom automatisch over de verschillende bestemmingen. Gelieve de tabel uit de sheet volledig over te nemen in het ACE-besluit.

[7] raadsbesluit nr. 332 d.d. 22-06-2005

Let op: Omdat de berekening van de afkoopsom voor de herziening als ingewikkeld wordt ervaren en vanwege het belang van een eenduidige uitleg, heeft Bureau Erfpacht een excel-rekensheet ontwikkeld. Door in deze excelsheet de gegevens van het te herziene recht, de m2 in bvo van de oudbouw en het aantal m2 in bvo van de nieuwbouw in te vullen, wordt de afkoopsom van het recht berekend. Ook wordt in de sheet berekend uit welke bedragen de afkoopsom is opgebouwd. De spreadsheet berekent dus de in het wijzigingsbesluit op te nemen bedragen die verdeeld worden over de hierboven weergegeven categorieën onder de tab 'Verdeling van de afkoopsom over de verschillende bestemmingen".

Hoofdstuk 2 Conversie/herziening majeure investering

2.1 Wat is een conversie (c.q. herziening) majeure investering?

Woningcorporaties die de wens te kennen hebben gegeven i.v.m. een 'majeure investering' over te gaan tot:

- *conversie van tijdelijke in voortdurende erfpacht* (art. IV A Uitv.besl.), dan wel
- *herziening van erfpachtrechten, die zijn geconverteerd naar voortdurende erfpacht overeenkomstig het bepaalde in de artt. IV B en IV C*, (art. IV E Uitv.besl.)

zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld. Wel dient aan onderstaande voorwaarden te zijn voldaan:

1 Er dient sprake te zijn van een investering die door de erfpachter wordt gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd (majeure investering).
2 Bij conversie c.q. herziening zullen op de erfpacht van toepassing worden verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, dan wel die algemene bepalingen en/of voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop worden vastgesteld.
3 Met ingang van de conversie c.q. herziening vangt een nieuw tijdvak aan. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van akte-verlijding door betaling van een bedrag ineens (de afkoopsom) te worden voldaan.
4 B&W stellen de afkoopsom jaarlijks vast. Deze wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van B&W nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon, waarbij rekening gehouden wordt met de nog resterende looptijd en de hoogte van de canon van het oude erfpachtrecht. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel XIII van het Uitvoeringsbesluit, met dien verstande dat de afkoopsom nooit meer zal bedragen dan de afkoopsom zoals vastgesteld in artikel XIII lid 1 jo. lid 7.
5 De conversie dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

N.B. Wanneer in het vervolg over conversie majeure investering wordt gesproken, dient daar mede onder begrepen te worden: de herziening majeure investering (zie ook de inleiding).

2.2 Berekening afkoopsom

2.2.1 Uitgangspunt

Uitgangspunt voor de berekening van de afkoopsom van de conversie majeure investering (art. IV A Uitv.besl.) is het aantal sociale huurwoningen en overige bestemmingen in het betreffende complex direct vóór de renovatie c.q. sloop/nieuwbouw. De nieuwe grondwaarde/afkoopsom wordt berekend aan de hand van art. XIII van het Uitvoeringsbesluit. Voor de sociale huurwoningen geldt een eenheidsprijs ongeacht de grootte van de woning. De afkoopsom is wel afhankelijk van het bouwjaar van de woning:

I. Sociale huurwoningen

Voor een viertal woningcategorieën geldt per huureenheid een eenheidsprijs (prijspeil 2007):

- vooroorlogs € 5.100,-
- vroeg naoorlogs (1945-1958) € 6.550,-
- naoorlogs (1959-1975) € 7.750,-
- 1975 en daarna € 8.700,-

Berekening: aantal eenheden 'wonen' x afkoopsom

N.B.: Wanneer men twijfelt over het bouwjaar kan men het kopje 'woningcategorie' in art. XIII sub 8 Uitvoeringsbesluit raadplegen.

II. Overige bestemmingen
Overige bestemmingen worden als volgt berekend:

a. voor een commerciële ruimte (kantoor-, bedrijfs- of winkelruimte) of niet commerciële ruimte van maximaal tweemaal de grootte van een gemiddelde woning in dat complex, geldt een evenredige afkoopsom als voor een woning.

   Berekening: aantal m^2 bvo commerciële ruimte of niet commerciële ruimte/ gemiddelde aantal m^2 bvo woonruimte x afkoopsom woning

b. een commerciële ruimte (kantoor-, bedrijfs- of winkelruimte) of niet commerciële ruimte met een oppervlakte die groter is dan tweemaal de grootte van een gemiddelde woning binnen het betreffende complex wordt marktconform gewaardeerd.[8]

   Berekening: aantal m^2 BVO bedrijfsruimte x grondprijs x depreciatiefactor

c. bestemming parkeren (zowel gebouwd als ongebouwd) dient te worden afgekocht tegen de afkoopsom van € 1.500,- per eenheid (prijspeil 2007).

2.2.2 Depreciatiefactor

In de hierboven genoemde prijzen voor sociale huurwoningen, in bezit van toegelaten instellingen, is de depreciatie reeds verwerkt. Echter, in geval van een commerciële ruimte of niet commerciële ruimte die groter is dan 2 keer de gemiddelde oppervlakte van een woning in het betreffende complex of een commerciële ruimte die gelegen is binnen een winkelgebied dient de depreciatiefactor te worden toegepast.

N.B. Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een *substantieel karakter* heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften en dat oneigenlijke handel in erfpachtrechten moet worden voorkomen.[9]

In de Handleiding Grondprijsbepaling 2007 wordt een definitie gegeven van het begrip 'substantiële wijziging':[10]

> *Uitbreidingen van het vloeroppervlak*
> De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden aangemerkt als substantiële wijzigingen:
> a. Uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak;
> b. Uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m^2 bvo (ook al zijn ze kleiner dan 25 % van het bestaande vloeroppervlak).
>
> *Bestemmingswijzigingen*
> De volgende bestemmingswijzigingen worden aangemerkt als substantieel:

[8] In de Handleiding Grondprijsbepaling dient opgezocht te worden wat de grondprijs is voor de desbetreffende bestemming. Het kan zijn dat bij het OGA een grondprijsadvies dient te worden aangevraagd.
[9] Handleiding Grondprijsbepaling 2007, p. 16 en 17
[10] Handleiding Grondprijsbepaling 2007, p. 17

1. Bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (per m^2 kavel, m^2 bvo of m^2 gbo) van de nieuwe bestemming meer dan 150% bedraagt van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil);
2. Bestemmingswijzigingen met een toename van de grondprijs van meer dan € 250,- (= € 227,- + 10 %) (prijspeil 2007) per relevante meeteenheid.

2.2.3 Totale afkoopsom / grondwaarde

De totale afkoopsom/grondwaarde van de conversie majeure investering bestaat uit de opgetelde afkoopsommen van de afzonderlijke eenheden (per bestemming), minus het goedkope staartje.

Hoofdstuk 3 Bebouwingswijziging

3.1 Inleiding

Wanneer een bebouwingsuitbreiding plaatsvindt dan geldt de hierna volgende berekeningswijze voor het bepalen van de verhoging van de grondwaarde (art. VII Uitv.besl.).

Uitgangspunt is de oorspronkelijke bebouwing van de opstal bij eerste uitgifte (dan wel de bebouwing ten tijde van eventuele conversie of heruitgifte), die gesteld wordt op 100%. Bij bebouwingsuitbreiding van meer dan 10% wordt een vergoeding voor de uitbreiding gevraagd. De uitbreiding onder de 10% is bij de eerste[11] bebouwingswijziging kosteloos. Bij het bepalen van de uitbreiding (en daarmee de verhoging van de canon of afkoopsom) is het bruto vloeroppervlak (bvo) in m^2 het uitgangspunt. Er zal dus een vergelijking moeten plaatsvinden van de m^2 bvo van de oorspronkelijke bebouwing en de m^2 bvo na de uitbreiding.

Het terugbouwrecht en de bijbehorende grondprijzen van het Uitvoeringsbesluit gelden zowel voor het slopen van huurwoningen die worden vervangen door nieuwbouwhuurwoningen, als voor het slopen van huurwoningen die worden vervangen door nieuwbouwkoopwoningen. Voorwaarde voor het van toepassing zijn van de prijzen van het Uitvoeringsbesluit voor het terugbouwen van koopwoningen is dat de koopwoningen huurwoningen vervangen.

N.B.2: Bij het bepalen van de afkoopsommen is het van belang te weten welke bestemmingscategorie met welke oppervlakte in de uitbreiding valt. Commerciële en overige bestemmingen moeten namelijk apart worden behandeld: bestaande woonruimte moet worden vergeleken met nieuwe woonruimte, bestaande bedrijfsruimte met nieuwe bedrijfsruimte etc. De bebouwingswijziging moet dus eerst worden onderverdeeld in het deel dat bestemd is voor wonen en het deel dat bestemd is voor andersoortige uitbreiding.

[11] Voor Bebouwingswijziging kan de erfpachter (per erfpachtrecht) slechts éénmaal in aanmerking komen voor de kostenloze uitbreiding tot 110% van de oorspronkelijke bebouwing. Of vóór de Bebouwingswijziging al sprake is geweest van een kostenloze uitbreiding, kan worden opgemaakt uit eerdere notariële akten (bijvoorbeeld een akte van canonherziening).

3.2 Afkoopsommen bij bebouwingswijziging van boven de 110%

1. De grondwaarde (=afkoopsom) van de uitbreiding aan *woonruimte* wordt als volgt bepaald:
   a. Het aantal m^2 bvo boven 110% met bestemming "*sociale huurwoning*", wordt gedeeld door de gemiddelde grootte van een sociale huurwoning in het bestaande complex. Wanneer dit niet bekend is, kan ook uitgegaan worden van 100 m^2 bvo dan wel 75 m^2 gbo, op basis van het grondprijsbeleid. De uitkomst hiervan wordt vermenigvuldigd met de grondprijs van een sociale huurwoning à € 10.000,- excl. BTW (grondprijsbeleid 2007). Ingeval er voor 77 jaar wordt afgekocht in plaats van 52 jaar, wordt de grondprijs vermenigvuldigd met 12,5%.[12]
   b. Het aantal m^2 bvo boven 110% met bestemming "*koopwoning*" of "*markthuurwoningen*" wordt marktconform afgerekend op basis van het grondprijsbeleid.
2. De grondwaarde voor de uitbreiding (boven 110%) v*an commerciële en overige bestemmingen* (excl. parkeren) worden marktconform bepaald op basis van het grondprijsbeleid.
3. Voor parkeren geldt binnen het ACE de volgende regeling: Voor iedere bestaande, in erfpacht uitgegeven parkeerplaats, is een afkoopsom van € 1.500 (prijspeil 2007) verschuldigd. Voor bebouwingsuitbreiding boven de 110% van het *aantal* oorspronkelijke parkeerplaatsen, wordt de afkoopsom bepaald conform het huidige residuele grondprijsbeleid.

3.3 Berekeningsmethode

<u>Categorie woonruimte:</u>

Bestaande bouw	... m^2 bvo (100%)
Nieuwbouw	... m^2 bvo
10% van de bestaande bouw	... m^2 bvo (10%)
Er moet worden afgerekend	... m^2 bvo (boven 110%)

Grondprijsadvies wordt gegeven in m^2 GBO
Omrekenen extra BVO naar GBO[13] *0,75 (meergezinswoningen)
* 0,8 (eengezinswoningen)

Daarvan is:
...% Marktwoning = ... m^2 gbo =...* € Grondprijs = €……
...% Soc. huurwoning =...m^2 bvo =...eenheden * € Grondprijs[14] = €……

[12] Zie Handleiding Grondprijsbepaling 2007, p. 27
[13] Zie Handleiding Grondprijsbepaling 2007, p. 10.
[14] Grondprijs eventueel nog vermenigvuldigen met factor 1,125. Zie Handleiding Grondprijsbepaling 2007, p. 27

Categorie bedrijfsruimte:

Bestaande bouw	... m² BVO (100%)		
Nieuwbouw	... m² BVO		
10% van de bestaande bouw	... m² BVO (10%)		
Er moet worden afgerekend	... m² BVO (boven 110%)		
Er moet worden afgerekend per categorie:			
	...m² GBO	* € Grondprijs[15]	= €.....
Aantal nieuwe parkeerplaatsen	.....	* € 1.500,-	= €.....
	Totaal		€.....

[15] Grondprijs conform Handleiding Grondprijsbepaling 2007

Hoofdstuk 4 Splitsen

4.1 Inleiding

Aangezien bij een nieuwbouwcomplex meestal niet alleen sociale huurwoningen worden teruggebouwd, maar doorgaans ook koopwoningen worden gerealiseerd, is het opnemen van een instructie met betrekking tot splitsen op zijn plaats. De splitsing van erfpachtrechten in appartementsrechten (in geval van horizontale splitsing) dan wel in afzonderlijke erfpachtrechten (in geval van verticale splitsing) kan immers door de beheerder in één moeite worden meegenomen. Dat is voor de corporatie wel zo efficiënt.

Wanneer na de afkoop in het kader van een conversie majeure investering wordt gesplitst in appartementsrechten (dan wel eengezinswoningen) worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard en wordt het tijdvak gemaximaliseerd tot 50 jaar.[16] Een tijdvak van 75 jaar is onder de AB 2000 niet mogelijk.

4.2 Vergoeding voor de bestemmingswijziging

Voor elk gesplitst recht met de bestemming sociale huurwoning dient bij verkoop van het appartementsrecht/eengezinswoning (bestemmingswijziging naar koopwoning) door de woningcorporatie een aanvullende afkoopsom van € 2.050,- te worden betaald.[17]

N.B.1: Voor het deel van de appartementsrechten/eengezinswoningen waarvoor reeds vanwege een bebouwingswijziging (boven 110%) een marktconforme vergoeding verschuldigd is, is géén eenmalige bijdrage verschuldigd.

N.B.2: In het geval van splitsen onder het tweede convenant verkoop sociale huurwoningen, wordt bij de juridische overdracht het appartementsrecht/erfpachtrecht met de bestemming 'sociale huurwoning' gewijzigd in de bestemming 'koopwoning'. Let op: deze bestemmingswijziging geschiedt dus *niet* direct bij splitsing. Bij Sloop/nieuwbouw kan de wijziging echter direct plaatsvinden. De vergoeding voor de bestemmingswijziging is dan per datum van de herziening verschuldigd en dient als afzonderlijke afkoopsom te worden opgenomen in het besluit.

[16] Zie art. IX a. lid 2 sub a en b Uitv.besl.
[17] Zie art. IX b. lid 2 sub a Uitv.besl.

Hoofdstuk 5 Rekenvoorbeeld

5.1 Inleiding

Hieronder volgt een rekenvoorbeeld voor een situatie waarin er zowel sprake is van conversie majeure investering als van bebouwingswijziging en splitsing.[18]

Bestaande situatie:

Huidige canon bedraagt € 8.500,-
Tijdvak 01-01-1980 t/m 31-12-2029
Ingangsdatum conversie 01-01-2007

Het erfpachtrecht omvat:

A.	20 sociale huurwoningen - gem. grootte van een woning 60 m^2 bvo - categorie vooroorlogs € 5.100,-	20 x 60 m^2 bvo=	1200 m^2 bvo
B1.	4 bedrijfsruimten van 80 m^2 (< 2x gem. woning)	4 x 80 m^2 bvo=	320 m^2 bvo
B2.	1 bedrijfsruimte van 260 m^2 (> 2x gem. woning)		260 m^2 bvo
			580 m^2 bvo
C.	10 eenheden parkeren		

Nieuwe situatie (na bebouwingswijziging):

Nieuwbouw in 3 lagen:

A)	10 sociale huurwoningen	10 x 80 m^2 bvo =	800 m^2 bvo	800/2600= 30,77%
D1)	10 marktwoningen	10 x 80 m^2 bvo =	800 m^2 bvo	800/2600= 30,77%
D2)	10 marktwoningen	10 x 100 m^2 bvo =	1000 m^2 bvo	1000/2600= 38,46%
			2600 m^2 bvo	100%

B) 10 bedrijfsruimten (2x 100 m^2 bvo + 8 x 85 m^2 bvo) = 880 m^2 bvo

C) 30 eenheden parkeren

[18] In dit rekenvoorbeeld is gebruik gemaakt van het prijspeil zoals dat in 2007 geldend is.

5.2 Stap 1: Afkoopsom CMI

A) 20 sociale huurwoningen (vooroorlogs) x € 5.100,- = € 102.000,-
B1) (evenredige afkoopsom als bij A) 80/60 x € 5.100,- x 4 = € 27.200,-
B2) 1x marktconform afrekenen (260 x € 575,- p/m² bvo[19] x 0,6[20]) = € 89.700,-
C) 10 parkeerplaatsen x € 1.500,- = € 15.000,-
---------- +
€ 233.900,-

De te betalen afkoopsom voor de conversie is dus € 233.900,-

5.3 Stap 2: Bebouwingswijziging

Woonruimte (A+D1+D2):

Bestaande bouw	1200 m² bvo
110% van de bestaande bouw	1320 m² bvo
Nieuwbouw	2600 m² bvo

De bebouwingswijziging boven 110% bedraagt dus 2600 -/- 1320= 1280 m² bvo.

Er moet worden afgerekend:

A) Soc. huurwoning 30,77% x 1280 m² bvo =393,86 m² bvo
D1+D2) Marktwoningen 69,23% x 1280 m² bvo =886,14 m² bvo +

1280 m² bvo

B) Extra bedrijfsruimte 580 x 110% = 638 -> 880 – 638 = 242 m² bvo

Omrekenen van bvo naar gbo -> vermenigvuldigen met factor 0,75 (meergezinswoningen)
vermenigvuldigen met factor 0,8 (eengezinswoningen)

De grondprijs voor de volgende bestemmingen per m² (in *dit* voorbeeld, kan dus anders zijn):
Marktwoningen: € 660,- per m² gbo
Bedrijven: € 145,- per m² bvo

Parkeren boven 110% = 19

[19] Grondprijs op basis van grondprijsadvies
[20] 0,6 is hier de depreciatiefactor. Zie ook handleiding grondprijsbepaling blz. 16

Er moet worden afgerekend per categorie:

A)	Sociale Huurwoningen: 393,86 m^2 bvo / 60 m^2 bvo[21] = 6,56 eenheden		
	Afkoopsom is dan: 6,56 x € 10.000,- x 1,125[22]	=	€ 73.800,-
B)	Bedrijfsruimte: 242 m^2 bvo * **€ 145,-**	=	€ 35.090,-
D1+D2)	Marktwoningen = 886,14 m^2 bvo x 0,75 x € 660,-	=	€ 438,639,30
C)	Aantal nieuwe parkeerplaatsen: 19 x € 1.500,-	=	€ 28.500,-
			---
Totaal			€ 576.029,30

5.4 Stap 3: Splitsing

De koopwoningen die worden gerealiseerd onder de 110 % worden voor het "goedkope" tarief afgerekend. Voor deze woningen is een vergoeding voor de bestemmingswijziging verschuldigd.
Voor het deel van de appartementsrechten/eengezinswoningen waarvoor reeds vanwege een bebouwingswijziging (boven 110%) een marktconforme vergoeding verschuldigd is, is géén eenmalige bijdrage verschuldigd.

De vergoeding voor de omzetting van de bestemming 'sociale huurwoning' naar 'koopwoning' bedraagt € 2.050,- (prijspeil 2007)

In dit voorbeeld is 1320 m^2 bvo (110%) het uitgangspunt. Dit bestaat voor 38,46% uit koopwoningen. Dit betekent dat voor 507,67 m^2 bvo koopwoningen deze bestemmingswijziging in rekening moet worden gebracht. De gemiddelde grootte van de koopwoningen is 100 m^2, dus moet er voor 5 koopwoningen een aanvullende afkoopsom worden voldaan.

aantal koopwoningen onder 110%	5 x € 2.050,- = € 10.250,-

5.5 Stap 4: Totale Afkoopsom

Afkoopsom conversie	€ 233.900,-
Bebouwingswijziging	€ 576.029,30
Bestemmingswijziging	€ 10.250,- +
Totaal	**€ 820.179,30**

5.6 Stap 5: Verdelen Afkoopsom

In de inleiding stond al vermeld dat onderstaande verdeling van de afkoopsom in het wijzigingsbesluit van het recht van erfpacht dient te worden opgenomen, opdat Bureau Erfpacht de afdrachten op juiste wijze kan verzorgen.

1) de berekening van de afkoopsom, als volgt omschreven:
   - afkoopsom huidige recht (sloop/nieuwbouw tot 110%);

[21] 60 m^2 BVO is de grootte van een gemiddelde sociale huurwoning in de bestaande situatie
[22] Zie Handleiding Grondprijsbeleid 2007, p. 27

- afkoopsom 110% -125%;
- afkoopsom > 125%:
- afkoopsom voor de bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning, dit gedeelte valt tevens onder de 110%;

2) de betreffende woningcorporatie;
3) het betreffende plannummer;
4) eventueel af te dragen BTW over de grondwaarde of afkoopsom.

De verdeling van de berekende afkoopsom dient daarom in het besluit als volgt te worden vermeld:

-	De afkoopsom tot 110%	= € 226.775,56
-	De afkoopsom 110% -125%	= € 82.346,78
-	De afkoopsom > 125%	= € 493.682,52
-	De bestemmingswijziging	= € 10.250,-

NOGMAALS: Omdat de berekening van de afkoopsom voor de herziening als ingewikkeld wordt ervaren en vanwege het belang van een eenduidige uitleg, heeft Bureau Erfpacht een excel-rekensheet ontwikkeld. Door in deze excelsheet de gegevens van het te herziene recht, de m2 in bvo van de oudbouw en het aantal m2 in bvo van de nieuwbouw in te vullen, wordt de afkoopsom van het recht berekend. Ook wordt in de sheet berekend uit welke bedragen de afkoopsom is opgebouwd. De spreadsheet berekent dus de in het wijzigingsbesluit op te nemen bedragen die verdeeld worden over de hierboven weergegeven categorieën onder de tab 'Verdeling van de afkoopsom over de verschillende bestemmingen".

De rekensheet is opvraagbaar bij Bureau Erfpacht: splitsen@oga.amsterdam.nl

Bijlagen

Bijlage 1 Uitvoeringsbesluit 2004

Besluit van 21 december 2004, nr. 2004/15772

Gemeenteblad

afd. 3B
nr.

Vaststelling Uitvoeringsbesluit 2004 bij de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Overwegende:

- dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 21 januari 1998, nr. 4, heeft besloten kennis te nemen van het op 2 juli 1997 ambtelijk bereikte voorlopig akkoord over de rechten van erfpacht van woningcorporaties;
- dat dit voorlopig akkoord, dat voortkomt uit hetgeen is neergelegd in de Beleidsovereenkomst Volkshuisvesting Amsterdam 1994-1995, de nog nader uit te werken uitgangspunten voor de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende bevat;
- dat de Gemeenteraad bij zijn genoemd besluit het College van Burgemeester en Wethouders heeft gemachtigd om in overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties het bereikte akkoord nader uit te werken;
- dat het daartoe gevoerde overleg tot overeenstemming heeft geleid over hetgeen in het dictum van dit besluit is neergelegd;
- dat eveneens overeenstemming is bereikt over nieuwe algemene bepalingen voor woningcorporaties, de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, welke Algemene bepalingen zijn vastgesteld door de Gemeenteraad bij besluit van 21 oktober 1998, nummer 532;
- dat er nadien opnieuw met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is onderhandeld en er nadere afspraken zijn gemaakt onder andere inzake de herstructurering van de ontwikkelingsgebieden (de westelijke tuinsteden, Amsterdam-Noord en Zuidoost);
- dat deze onderhandelingen geleid hebben tot het op 27 juli 2000 ambtelijk bereikte akkoord genaamd: "'Aanvullend Convenant Erfpacht";
- dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 6 juni 2001, nr. 334, heeft besloten in te stemmen met het Aanvullend Convenant Erfpacht behoudens afspraak 10 van het Aanvullend Convenant Erfpacht, betreffende het tuinstadfonds.
- dat de Gemeenteraad bij zijn genoemd besluit het College van Burgemeester en Wethouders heeft gemachtigd het Aanvullend Convenant Erfpacht nader uit te werken in een nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties;
- dat, als gevolg van de afschaffing per 1 januari 2003 van de vrijstelling overdrachtsbelasting ex artikel 15 lid 1 sub o Wet op belastingen van Rechtsverkeer, woningcorporaties op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 20 augustus 2002, ROIB nr.:2002/9109, in de gelegenheid zijn gesteld om hun tijdelijke rechten vervroegd te converteren naar voortdurende rechten en wel op de wijze en onder de voorwaarden van het in het onderhavige nieuwe Uitvoeringsbesluit opgenomen artikel IV.B, in welk artikel bovenstaande haar beslag heeft gekregen;
- dat voorts is gebleken dat de afspraken in gemeld Aanvullend Convenant Erfpacht nadere regeling behoeven, zodat na onderhandelingen met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties het volgende is overeengekomen en wordt opgenomen in het navolgende Uitvoeringsbesluit, dat onder andere inhoudt: verkoop op termijn binnen het kader van de

sociale woningbouwproductie op grond van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 18 februari 2003, ROIB nr. 2003/2643;

- dat het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007 in werking is getreden. Dit convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de gewone leden van de Amsterdamse federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en vertegenwoordigers van de Amsterdamse stadsdelen ten aanzien van splitsing en verkoop van sociale huurwoningen. In dit convenant zijn de voorwaarden geschapen om het splitsingsproces en het verkoopproces zo voortvarend mogelijk te laten verlopen. De voorwaarden voor splitsing volgens het convenant zijn opgenomen in artikel IX van het Uitvoeringsbesluit 2004.

Brengen ter algemene kennis, dat zij in hun vergadering van 21 december 2004, nr. SB 2004/15772, hebben besloten:

I. In te trekken het Uitvoeringsbesluit erfpacht voor woningcorporaties, zoals vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders op 1 september 1998, met het nummer 97/256;

II. In te stemmen met het het Uitvoeringsbesluit erfpacht voor woningcorporaties 2004 (verder Uitvoeringsbesluit 2004):

Herziene Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties

Art. I Werkingssfeer

Gezien de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, in onderhavig Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties van toepassing op toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet (woningcorporaties) of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting.

Art. II A Eerste gronduitgifte

In grondaanbiedingen van nieuw uit te geven percelen, bestemd voor de bouw van woningen voor een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting, worden de navolgende voorwaarden opgenomen.

a. Bij uitgifte zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.

b. In afwijking van het bepaalde in art. 2, onder k, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam zal het eerste tijdvak op 77 jaar (75 + 2) worden gesteld; in verband hiermee zal in afwijking van het bepaalde in art. 9, lid 1, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam 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 art. 2, onder k, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam en in afwijking van het hiervoor bepaalde in lid b van dit artikel kan ook gekozen worden 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 het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.

e. Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

Art. II B Verkoop op termijn binnen het kader van de sociale woningbouwproductie
(zie besluit B & W van 18 februari 2003, ROIB nr. 2003/2643)

Voor de periode 2003 tot en met 2006 zijn voorts van toepassing de navolgende bepalingen voor aanbiedingen van nieuw uit te geven percelen en sloop/nieuwbouw projecten –bestemd voor sociale huurwoningen of sociale koopwoningen- voor een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting.

a. Onder 'sociale huurwoning' wordt in deze verstaan: een huurwoning waarvoor de sociale grondprijs geldt en een aanvangshuur, welke huur als volgt wordt bepaald.
De maximale aanvangshuur waarvoor een sociale grondprijs geldt, wordt verhoogd tot de maximale grens van wat subsidiabel is volgens de Huursubsidiewet (inclusief subsidiabele servicekosten) die van toepassing is in het jaar van oplevering van de sociale huurwoning.

b. Erfpachters mogen een derde (1/3) deel van de in de aanhef genoemde woningen na respectievelijk 10 en 15 jaar verkopen zonder dat dit leidt tot een verhoging van de canon met inachtneming van en onder de voorwaarden van het hierna bepaalde in de leden c tot en met h. De termijnen van respectievelijk 10 en 15 jaar worden gerekend vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht.

c. Het in lid b van dit artikel genoemde een derde (1/3) deel wordt genomen over:
de optelsom van de in aanbouw genomen woningen gedurende de periode 2003 tot en met 2006 van de in de aanhef genoemde woningen per erfpachter. De erfpachter houdt zelf de tellingen bij en neemt deze op in het jaarverslag, zoals bedoeld onder het hierna vermelde lid f.

d. Voor de tellingen geldt:
- een zelfstandige studenteneenheid als een halve (1/2) woning;
- een onzelfstandige studenteneenheid als een derde (1/3) woning.

e. Op projectniveau kan tussen erfpachter en gemeente worden afgesproken onder welke voorwaarden additionele sociale huurwoningen (additioneel: het meerdere boven de 30% sociale nieuwbouw zoals opgenomen in het College-akkoord voor de periode 2002-2006) kunnen worden verkocht.

f. Met betrekking tot de termijnen van 10 en 15 jaar als bedoeld in sub b van dit artikel geldt het volgende:
de in dit artikel bedoelde woningen, welke in aanbouw worden genomen, in genoemde periode 2003 tot en met 2006, mogen door de erfpachter worden verkocht:
-na 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht, ingeval van beëindiging van de huur;
-na 15 jaar, te rekenen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht.
ongeacht de huursituatie.
Indien het een sloop/nieuwbouw betreft, waarbij het oude tijdvak gehandhaafd blijft, dient men in plaats van de datum van ingang van het recht van erfpacht te lezen: de start van de bouw.

g. Met betrekking tot de in dit artikel bedoelde woningen, legt de erfpachter in haar jaarverslag vast:
- het aantal in aanbouw genomen woningen;
- welke woningen hiervan zijn gesplitst bij uitgifte;
- de tellingen als bedoeld onder het hiervoor genoemde lid c.
In 2007 zal de erfpachter een totaaloverzicht van de hierboven genoemde aantallen aan de gemeente zenden opdat per corporatie bepaald kan worden hoeveel woningen er verkocht kunnen worden.

h. Met betrekking tot de woningen die op IJburg worden gebouwd, geldt het volgende:
1. deze woningen tellen mee bij de bepaling van het in sub c genoemde totaal;
2. in tegenstelling tot het in lid b bepaalde van dit artikel mogen deze woningen niet worden verkocht;
3. met uitzondering van het hier lid h bepaalde, gelden de overige bepalingen van dit artikel niet voor IJburg.

i. Het bepaalde in dit artikel staat los van andere afspraken over de verkoop van woningen door woningcorporaties.

Art. III Heruitgifte.

Erfpachters van percelen, welke in hoofdzaak bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties, die de wens te kennen geven om bij het verstrijken van de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, het perceel in voortdurende erfpacht te verkrijgen, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld, indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

a. Burgemeester en Wethouders gaan alleen tot heruitgifte over, indien erfpachters voldoen aan de definitie zoals omschreven in art. 2, onder h, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam.
b. Bij de heruitgifte zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.
c. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.
d. Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel XIII van dit besluit.

Art. IV A Conversie (majeure investeringen).

Erfpachters van percelen, welke in hoofdzaak bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties, die in verband met een majeure investering de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke in voortdurende erfpacht, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

a. Er dient sprake te zijn van een investering die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, kan worden gefinancierd (majeure investering).
b. Bij conversie zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.
c. Met ingang van de datum van conversie vangt een nieuw tijdvak aan. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.
d. Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast. De afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon, waarbij rekening wordt gehouden met de nog resterende looptijd en de hoogte van de canon van het oude recht van erfpacht. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in art. XIII van dit besluit, met dien verstande dat de afkoopsom nooit meer zal bedragen dan de afkoopsom zoals vastgesteld in art. XIII, lid 1 jo. lid 7.
e. De conversie dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

Art. IV B Conversie in verband met de vrijstelling overdrachtsbelasting tot 1 januari 2003

Erfpachters van percelen, welke in hoofdzaak bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties, die in verband met de opheffing van de vrijstelling overdrachtsbelasting voor toegelaten instellingen per 1 januari 2003 (art. 15 lid 1 onder o van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer) vóór 1 januari 2003 de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke in

voortdurende erfpacht, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

a. Na de conversie zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam van toepassing dan wel die algemene bepalingen en / of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld;
b. Als einddatum van het tijdvak, zoals bedoeld in art. 12 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, wordt aangenomen de einddatum van de looptijd van het te converteren tijdelijke recht van erfpacht;
c. Het financiële regime alsmede de afspraken voortvloeiende uit het Uitvoeringsbesluit dan wel de regelingen die door de Gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn gesteld, zoals van toepassing op het tijdelijke recht van erfpacht, blijven onverkort van toepassing op het geconverteerde recht van erfpacht;
d. Met ingang van de datum van conversie blijven alle overige bijzondere voorwaarden van het tijdelijke recht van erfpacht van toepassing op het geconverteerde recht van erfpacht.
e. De conversie dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

Art. IV C Conversie vanaf 1 januari 2003

Erfpachters van percelen, welke in hoofdzaak bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties, die vanaf 1 januari 2003 in verband met een eventuele besparing van de overdrachtsbelasting, de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke in voortdurende erfpacht, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld indien aan de in Art. IV B in de leden a tot en met e gemelde voorwaarden, wordt voldaan.

Art. IV D Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

De procedure 'wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak' van art. 12 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, is niet van toepassing op rechten van erfpacht die zijn geconverteerd naar voortdurende erfpacht overeenkomstig het bepaalde in de artt. IV B en IV C. Wijziging van deze rechten vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

a. Bij de aanvang van het nieuwe tijdvak zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.
b. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.
c. Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast. De afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in art. XIII van dit besluit.
d. De wijziging dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

Art. IV E Wijzigingen/ herziening voortdurende rechten bij majeure investeringen

Erfpachters van percelen welke in hoofdzaak bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties, die in verband met een majeure investering de wens te kennen geven tot een herziening van rechten van erfpacht, die zijn geconverteerd naar voortdurende erfpacht overeenkomstig het bepaalde in de artt. IV B en IV C, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

a. *Er dient sprake te zijn van een investering die door de erfpachter dient te worden gepleegd en die redelijkerwijs niet meer binnen de resterende looptijd van het tijdvak kan worden gefinancierd (majeure investering).*
b. Bij herziening zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.

c. Met ingang van de datum van herziening vangt een nieuw tijdvak aan. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.
d. Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast. De afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon, waarbij rekening wordt gehouden met de nog resterende looptijd en de hoogte van de canon van het oude recht van erfpacht. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in art. XIII van dit besluit, met dien verstande dat de afkoopsom nooit meer zal bedragen dan de afkoopsom zoals vastgesteld in art. XIII, lid 1 jo. lid 7.
e. De wijziging dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

Art. V Conversie (particuliere erfpachtrechten).

Erfpachters van percelen, welke bij de erfpachtuitgifte niet **bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties, die de wens te kennen geven om direct bij aankoop van het recht van erfpacht of bij het einde van het tijdvak over te gaan tot conversie van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.**

a. Bij conversie zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.
b. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.
c. Het nieuwe tijdvak vangt aan met ingang van de datum van de conversie.
d. Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast. De afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in art. XIII van dit besluit.
e. Bij de aankoop van een particulier recht na 1 januari 2001 moet de corporatie binnen twee maanden na aankoop een verzoek tot conversie naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam bij het desbetreffende stadsdeel indienen, waar het erfpachtrecht gelegen is. Indien van deze mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt, kan het erfpachtrecht alleen op het einde van het tijdvak worden geconverteerd. Conversie op het moment van majeure investering is dan niet mogelijk.

Art. VI Leveringsverplichting.

In afwijking van het bepaalde in art. 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen worden vastgesteld, zal in de akte van vestiging de navolgende bepaling worden opgenomen, indien er sprake is van een heruitgifte ex art. III, conversie ex de artt. IV A tot en met E, dan wel conversie ex art. V van dit besluit.

a. De gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
   1. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig;
   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 heruitgifte of conversie van het recht van erfpacht 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.

Art. VII Bebouwingswijziging

Inzake de toepassing van art. 16 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zijn vastgesteld, wordt het volgende bepaald.

a. Burgemeester en Wethouders zullen hun toestemming verlenen om tot wijziging van de bebouwing op het perceel en/of wijziging van de bestaande opstallen over te gaan, zonder gebruik te maken van hun bevoegdheid om de canon te herzien als bedoeld in art. 13 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, mits de bebouwing op het perceel en/of de uitbreiding van het bruto vloeroppervlak van de bestaande opstal met niet meer dan 10% wordt vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing, gerealiseerd of aanwezig bij eerste uitgifte dan wel, de bebouwing ten tijde van de conversie of heruitgifte van het recht van erfpacht, indien er een heruitgifte of conversie heeft plaatsgevonden.

b. Burgemeester en Wethouders zullen hun toestemming verlenen om tot gedeeltelijke sloop van de opstal over te gaan zonder gebruik te maken van hun bevoegdheid om de canon te herzien als bedoeld in art. 13 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, mits de opstal binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn wordt herbouwd en het bruto vloeroppervlak van de opstal met niet meer dan 10% wordt vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing, gerealiseerd of aanwezig bij eerste uitgifte dan wel, de bebouwing ten tijde van de conversie of heruitgifte van het recht van erfpacht, indien er een heruitgifte of conversie heeft plaatsgevonden. Het bovenstaande geldt zowel voor het slopen van huurwoningen die worden vervangen door nieuwbouwhuurwoningen, als voor het slopen van huurwoningen die worden vervangen door nieuwbouwkoopwoningen.

c. Ingeval de bebouwing op het perceel en/of het bruto vloeroppervlak van de bestaande opstal met meer dan 10% wordt vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing, zoals bedoeld onder a van dit artikel, zal een herziening van de canon plaatsvinden.

d. Gebouwde parkeervoorzieningen tellen niet mee in de bepaling van het bruto vloeroppervlak.

Art. VIII Overdracht

Inzake de toepassing van art. 20 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld, wordt het volgende bepaald.

a. Burgemeester en Wethouders zullen voor een overdracht aan een erfpachter in de zin van art. 2, onder h, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam toestemming geven zonder dat de algemene bepalingen, de voorwaarden of de hoogte van de canon worden gewijzigd;

b. Burgemeester en Wethouders zullen aan een overdracht aan een andere erfpachter dan een erfpachter als bedoeld in art. 2, onder h, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, met uitzondering van de partij zoals bedoeld in art. IX, lid c, onder 2, van dit besluit, de volgende voorwaarden verbinden.

1. De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld, zullen op de erfpacht van toepassing zijn. Voorts vangt een nieuw tijdvak van 50 jaar aan, met dien verstande dat indien de resterende looptijd van het tijdvak van het oorspronkelijke recht minder dan 50 jaar bedraagt, het eerste tijdvak zal eindigen op het tijdstip waarop het oorspronkelijke recht zou zijn geëindigd.
2. Mits de bestemming van het recht van erfpacht “huurwoning(en)” blijft, zal van de

nieuwe erfpachter voor het eerste tijdvak een canon worden gevorderd ter hoogte van de vigerende canon, vermenigvuldigd met factor 90/70. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak, dient uiterlijk op het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.

3. Indien de canon voor het oorspronkelijke recht van erfpacht ook bij vooruitbetaling is voldaan, zal de bepaling van de aanvullende afkoopsom plaatsvinden met inachtneming van de uitgangspunten, zoals vermeld in art. XIII, lid 5 van dit besluit.

c. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op rechten van erfpacht van een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting waarop **andere algemene bepalingen** van toepassing zijn dan de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam.

Art. IX Splitsen (verticaal en horizontaal)

Inzake de toepassing van art. 21 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld, wordt het volgende bepaald.

a. Burgemeester en Wethouders zullen, indien er aan de in het 'Convenant splitsing en verkoop van Sociale Huurwoningen 2002-2007' gestelde criteria is voldaan, aan het verlenen van toestemming tot splitsing van het recht van erfpacht en tot splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de volgende voorwaarden verbinden.
   1. De Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor particulieren 2000 Amsterdam zullen van toepassing zijn, dan wel die algemene bepalingen en/of ander voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld en
   2. de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak dient door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te worden voldaan met inachtneming van het navolgende.
      A. Indien het recht van erfpacht niet is afgekocht, vangt een nieuw tijdvak aan van 50 jaar. Burgemeester en Wethouders stellen daartoe de afkoopsom vast. De afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in art. XIII lid 6 van dit besluit.
      B. Indien de canon van het recht van erfpacht bij vooruitbetaling is voldaan, blijft de looptijd van het recht ongewijzigd, met inachtneming van het navolgende.
         1. Indien de nog resterende looptijd langer is dan 50 jaar, wordt deze tot 50 jaar gemaximeerd, met uitzondering van de vicarierechten.
         2. Indien 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 art. XIII lid 6 van dit besluit.

b. Indien en voor zover het na splitsing ontstane erfpachtrecht, dan wel het appartementsrecht een of meerdere woningen omvat, worden er, in aanvulling op het bepaalde in het vorige lid, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden. Een en ander behoudens eventuele door Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingen, voortvloeiende uit nadere, dan wel nieuwe afspraken tussen de Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de woningcorporaties.
   1. In de notariële splitsingsakte worden voor elk appartementsrecht dan wel erfpachtrecht, omvattende een of meerdere woningen, de bestemming 'huurwoning' en het aantal m2 brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vermeld alsmede de marktconforme canon en de marktconforme afkoopsom op het moment van splitsing.
   2. De bestemming '(sociale) huurwoning' wordt met ingang van de juridische levering gewijzigd in 'koopwoning' onder de voorwaarden dat:
      a. de erfpachter, in de zin van art. 2 onder h van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam, aan de Gemeente een eenmalige, jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen aanvullende

afkoopsom voldoet bij de juridische levering van het recht, te betalen via de instrumenterende notaris;

b. het in art. 3 van het Convenant afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel) van het stadsdeel (nog) niet is bereikt en

c. dat de procedure conform art. 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning is doorlopen.

c. *Elk na splitsing ontstane recht van erfpacht dan wel appartementsrecht mag slechts worden vervreemd aan:*
   1. de huurder op het moment van splitsing van het recht van erfpacht of splitsing in appartementsrechten, dan wel
   2. een gegadigde voor een recht van erfpacht of appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de hiervoor onder 1 bedoelde huurder, van het desbetreffende recht van erfpacht of appartementsrecht.

d. Door Burgemeester en Wethouders zal geen toestemming worden verleend 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.

e. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op rechten van erfpacht van een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in de Amsterdamse volkshuisvesting waarop **andere algemene bepalingen** van toepassing zijn dan de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam.

Art. X Administratieve vergoeding

De administratieve vergoeding voor het splitsen, per nieuw te vormen appartementsrecht of erfpachtrecht op grond van art. IX van dit besluit en uitgevoerd door de splitsingsunit van Bureau Erfpacht, wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

Art. XI Handelingsvolgorde

In geval van situaties waarin er zowel sprake is van majeure investering, volume-uitbreiding en splitsing, geldt de volgende volgorde van afhandeling:

1. conversie majeure investering;
2. volume-uitbreiding;
3. splitsing.

Art XII Canon.

Overeenkomstig hetgeen is vermeld in art. 7, lid 1, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam wordt de canon van rechten van erfpacht waarop een afkoopverplichting van toepassing is, berekend naar een percentage van de grondwaarde. De grondwaarde is gelijk aan de afkoopsom voor 75 jaar (na heruitgifte of conversie), 77 jaar of 52 jaar (bij eerste gronduitgifte), of 50 jaar (bij splitsing). De canon wordt berekend met het canonpercentage, dat op grond van art. 7, lid 2, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam, jaarlijks door de Gemeenteraad van Amsterdam wordt vastgesteld en in het Gemeenteblad wordt bekendgemaakt.

Art. XIII Afkoopsommen

1. Heruitgifte

De afkoopsom voor het eerste tijdvak van 75 jaar na heruitgifte zoals bedoeld in art. III van dit besluit, is door Burgemeester en Wethouders voor het kalenderjaar 1995 (basisjaar) als volgt vastgesteld.

Categorie	**afkoopsom per woning of parkeerplaats**	
Woning - vooroorlogs	ƒ 8.500	(€ 3.875,13)
Woning - vroeg naoorlogs (1945-1958)	ƒ 11.000	(€ 4.991,58)

Woning - naoorlogs (1959-1975)	ƒ 13.000	(€ 5.899,14)
Woning - na 1975	ƒ 14.600	(€ 6.625,19)
Parkeerplaats	ƒ 2.500	(€ 1.134,45)

2. Conversie (majeure investeringen)

De afkoopsom voor het eerste tijdvak van 75 jaar na conversie, zoals bedoeld in art. IV A van dit besluit is gelijk aan de afkoopsom welke is vastgesteld in lid 1 van dit artikel, gecorrigeerd voor het verschil tussen de herziene canon en de oude canon voor de resterende looptijd van het oude recht van erfpacht.

a. Uitgangspunt is de afkoopsom als vastgesteld in lid 1 van dit artikel, met het prijspeil op het moment van aanvang van de majeure investering. De herziene canon wordt berekend naar het voor dit prijspeil door Burgemeester en Wethouders vastgestelde canonpercentage van de afkoopsom, als vastgesteld in lid 1 van dit artikel.
b. De netto contante waarde van het verschil tussen de herziene canon als vastgesteld onder a en de oude canon, wordt voor de nog resterende looptijd van het oude recht vastgesteld met een discontovoet, gelijk aan het door Burgemeester en Wethouders sterdam vastgestelde canonpercentage.
c. De afkoopsom voor 75 jaar, ingeval van een majeure investering, is gelijk aan de afkoopsom als vastgesteld onder a minus de netto contante waarde als bepaald onder b, met dien verstande dat de afkoopsom nooit meer zal bedragen dan de afkoopsom zoals vastgesteld in lid 1 van dit artikel.
d. De afkoopsom, als vastgesteld onder c alsmede de canon die wordt bepaald naar het door de Gemeenteraad van Amsterdam vastgestelde canonpercentage van deze afkoopsom, wordt in de akte vermeld.

3. Conversie (particuliere rechten)

De afkoopsom voor het eerste tijdvak van 75 jaar na conversie zoals bedoeld in art. V van dit besluit is gelijk aan de afkoopsom vermeld in lid 1 van dit artikel.

4. Bebouwingswijziging

De afkoopsom voor een tijdvak van 50 jaar, zoals bedoel in art. VII lid c van dit besluit, wordt bepaald door toepassing van de formule voor elke te onderscheiden bestemming:

$$A = \{ N - (1{,}1 * O) \} * f * P$$

A = afkoopsom voor een periode van 50 jaar
N = bruto vloeroppervlak van de nieuwbouwopstal
O = bruto vloeroppervlak van de bestaande opstal
f = omrekenfactor van bruto vloeroppervlak naar gebruiksvloeroppervlak;
0,8 voor meergezinswoningen en 0,9 voor eengezinswoningen
P = grondprijs (per m^2 gebruiksvloeroppervlak) volgens het op dat moment geldende grondprijsbeleid

5. Overdracht

a. De afkoopsom, welke in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak zoals bedoeld in art. VIII lid b onder 2 van dit besluit, wordt bepaald door toepassing van de formules:

$$C = V * 90/70$$

$$A = C * 1/2 * \frac{(1 + i)^{t} - 1}{(1 + i)^{t}} * \frac{(1 + i)^{\frac{1}{2}}}{(1 + i)^{\frac{1}{2}} - 1}$$

waarin voorstelt:

C = canon bij overdracht;
V = vigerende canon;
A = afkoopsom voor een periode van t jaar;

i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling.

De hoogte van de afkoopsom is gemaximeerd op het niveau van de marktconforme grondwaarde.

b. De aanvullende afkoopsom zoals bedoeld in art VIII lid b onder 3 van dit besluit wordt bepaald door toepassing van de formules:

$$C = V * 20/70$$

$$A = C * 1/2 * \frac{(1 + i)^{t} - 1}{(1 + i)^{t}} * \frac{(1 + i)^{\frac{1}{2}}}{(1 + i)^{\frac{1}{2}} - 1}$$

waarin voorstelt:

C = canon bij overdracht;
V = vigerende canon;
A = afkoopsom voor een periode van t jaar;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling.

6. Splitsing

a De afkoopsom, welke in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak zoals bedoeld in art. IX lid a onder 2 A van dit besluit, is gelijk aan de afkoopsom voor heruitgifte, gecorrigeerd voor het verschil tussen de herziene canon en de oude canon voor de resterende looptijd van het oude recht van erfpacht.
b De afkoopsom, welke in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak zoals bedoeld in art. IX lid a onder 2 B 2 van dit besluit, is gelijk aan de afkoopsom voor heruitgifte minus de verrekening van de reeds vooruitbetaalde canon voor het oorspronkelijk recht. Deze verrekening wordt bepaald door toepassing van de formule:

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

waarin voorstelt:
A2 = deel van de afkoopsom dat betrekking heeft op de nog resterende periode van tr jaren van de vooruitbetaling van het oude recht van erfpacht;
A = afkoopsom voor een periode van t jaar, van het oude recht van erfpacht;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling van het oude recht van erfpacht;
tr = het aantal resterende jaren van de vooruitbetaling van het oude recht van erfpacht.

c De aanvullende afkoopsom voor de bestemmingswijziging, zoals bedoeld in art. IX lid b onder 2 a bedraagt voor het jaar 2004 € 1.950 per woning en € 0 per parkeerplaats.

7. Aanpassing

De afkoopsommen als vermeld in het lid 1 en lid 5 van dit artikel, de afkoopsom bestemmingswijziging zoals vermeld in lid 5 sub c van dit artikel en de administratieve vergoeding vermeld in art. X, 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.

De voor het kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

AC= A / B

waarin voorstelt:
AC = Aanpassingscoëfficient
A = tot en met het kalenderjaar 2004:
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.
Vanaf het kalenderjaar 2005:
het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens voor de maand januari 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 1994.

Indien door enige noodzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters A en B, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt bepaald door Burgemeester en Wethouders, na overleg met de Amsterdamse Federatie voor woningcorporaties of haar rechtsopvolger, op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomst met de wijze van berekening die in dit lid is omschreven. De aangepaste afkoopsom wordt naar boven afgerond op vijftigtallen (in Euro's).

Voor de aanpassing van de aanvullende afkoopsom voor de bestemmingswijziging zoals vermeld in lid 5 sub c van dit artikel geldt als basisbedrag *f* 3.376 in het kalenderjaar 1995. Voor de aanpassing van de administratieve vergoeding zoals vermeld in art. IX geldt als basisbedrag *f* 290 in het kalenderjaar 1995.

8. Indien er sprake is van een heruitgifte ex art. III, conversie ex art. IVA dan wel conversie ex art. V of van een splitsing ex art. IX van dit besluit worden voor het vaststellen van de totale afkoopsom voor een recht van erfpacht de navolgende uitgangspunten gehanteerd.

Kleine bedrijfsruimten (deze categorie is te klein, moeten ook winkels en horeca zijn)

Voor bedrijfsruimten met een oppervlakte van maximaal twee keer het gemiddelde oppervlak van een woning binnen het desbetreffende complex geldt per categorie een evenredige afkoopsom als die voor een woning.

Grote bedrijfsruimten

Grotere bedrijfsruimten en overige bestemmingen worden gewaardeerd conform de procedure zoals vermeld in art. 12 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door Burgemeester en Wethouders ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zijn vastgesteld.

Aantal woningen

Voor het bepalen van de afkoopsom voor een recht van erfpacht met de bestemming woningen wordt het aantal woningen vermenigvuldigd met de eenheidsprijs voor de desbetreffende categorie.

Het aantal woningen dan wel bedrijfsruimten of garages wordt bepaald op het moment, voorafgaand aan de heruitgifte, splitsing van het recht of de majeure investering.

Voor een zogenaamde studenteneenheid (voormalig bezit van het Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen), gesubsidieerd volgens de regeling RGSOS, wordt de eenheidsprijs voor woningen vermenigvuldigd met de factor 0,3. Voor een bed in een verzorgingstehuis wordt de eenheidsprijs voor woningen eveneens vermenigvuldigd met de factor 0,3.

Voor HAT-eenheden geldt dat alle eenheden achter een centrale toegangsdeur samen als één woning worden geteld, zodat elke Z1, Z2, G2, G3, G4 en G5 als één woning wordt geteld.
Voor een centrale wooneenheid (woongroep) wordt het totaal bruto-vloeroppervlak gedeeld door 100.

Woningcategorie

De woningcategorie wordt bepaald door het bouwjaar van het gebouw te nemen bij eerste uitgifte van het perceel. Bij percelen die door de gemeente in bebouwde staat zijn verworden en daarna in erfpacht zijn uitgegeven, is het bouwjaar van de opstal bepalend voor het vaststellen van de woningcategorie. Indien het gebouw bestaat uit meerdere bouwfasen die in diverse categorieën vallen, wordt een gemiddeld bouwjaar bepaald aan de hand van een gewogen gemiddelde van het aantal woningen en het bouwjaar van de categorieën. Voor het bepalen van het aantal woningen voor de afkoopsom bij de aanvang van het nieuwe tijdvak in het geval van conversie (majeure investeringen) is de categorie bepalend die gold vóór de majeure investering. De corporaties zullen van het Gemeentelijk Grondbedrijf een lijst toegestuurd krijgen waarop alle rechten van erfpacht de desbetreffende corporatie staan vermeld. De corporaties zullen vóór 1 juli 1999, met inachtneming van het in dit besluit bepaalde, aangeven in welke categorie hun rechten van erfpacht vallen.

9. Verrekening
Indien de afkoopsom wordt verrekend met het restbedrag van een nog uitstaande afkoopsom én de wijze van verrekenen is niet elders in dit besluit opgenomen, wordt het restbedrag van die afkoopsom berekend als de contante waarde van de reeds voldane canonbetalingen over de nog niet verstreken periode, uitgaande van de uitstaande afkoopsom. De verrekening tussen corporatie en gemeente kan nimmer tot gevolg hebben dat de gemeente een bedrag aan de corporatie restitueert.

Voor het bepalen van de afkoopsom per woning dan wel garage/kleine bedrijfsruimte bij het verrekenen van de afkoopsom wordt het restbedrag van de nog uitstaande afkoopsom gedeeld door het aantal woningen dan wel garages/kleine bedrijfsruimten op dat moment.
De afkoopsommen van de overige bestemmingen blijven buiten beschouwing en worden apart verrekenend.

10. Indien een afkoopsom wordt voldaan na de aanvangsdatum van de afkoopperiode, is wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum. In het geval dat de wettelijke rente een lager percentage bedraagt dan het canonpercentage, zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd voor de berekening van de verschuldigde rente over de afkoopsom.

11. Het in lid 9 genoemde is niet van toepassing op rechten van erfpacht waarvan de aanvangperiode van de afkoopperiode ligt in de periode 1 januari 1995 tot 1 januari 1999. In deze gevallen wordt een rentepercentage van 7 gehanteerd voor de berekening van de verschuldigde rente over de afkoopsom. De reeds voldane canon wordt met hetzelfde rentepercentage van 7 verrekenend. De rente bij deze berekening wordt enkelvoudig berekend.

12. Het is niet toegestaan een afkoopsom overeen te komen voor een periode die aanvangt op een latere vervaldag dan de tweede nog niet verschenen vervaldag van de canontermijn; de afkoopperiode kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn.

Art. XIV Stimuleringsfonds volkshuisvesting

a. Bij heruitgifte of conversie van een recht van erfpacht ontstaat voor de gemeente een overwaarde, die bestaat uit het verschil tussen de door de corporatie te betalen afkoopsom en de boekwaarde (bepaald volgens de huidige maatstaven) bij de gemeente op het moment dat de nieuwe afkoopsom is verschuldigd. De door de corporatie te betalen verhoging van de afkoopsom ingeval splitsing van de erfpacht dan wel splitsing in appartementsrechten wordt tevens gerekend tot de overwaarde. De overwaarde wordt door de gemeente aan het einde van het jaar in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gestort.
b. De afkoopsom bestemmingswijziging van € 1.950,-- (prijspeil 2004) die bij de verkoop van een sociale huurwoning door de corporatie aan de gemeente betaald wordt, wordt gestort in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Art. XV Dertigjarige rechten en dergelijke

a. Overeenkomstig het bepaalde in de Beleidsovereenkomst Erfpacht 1984 is aangekocht bezit, alsmede een aantal nader omschreven vooroorlogse complexen 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, vindt aanpassing plaats van de canon. De aangepaste canon wordt berekend door toepassing van de formule:
- 2 x H - K, waarin voorstelt:
H: de trendmatige huurverhoging over de voorafgaande 15 jaar;
K: de ontwikkeling van de onderhoudskosten.

b. Met ingang van 1 januari zal 1998 zal de canon voor de tweede en eventueel de derde periode van 15 jaar worden aangepast met de factor 1,7. De reductiefactoren voor het aangekocht bezit tot 1 juli 1984 blijven gehandhaafd. Na ommekomst van de gehele duur van de 30 jaar waarvoor de rechten van erfpacht zijn gevestigd, zullen deze heruitgegeven worden onder dezelfde voorwaarden als bepaald in art. II van dit besluit.

B Inwerkingtreding

Dat dit herziene uitvoeringsbesluit in werking treedt de dag na publicatie in het gemeenteblad en het bestaande uitvoeringsbesluit als zodanig vervangt. De datum van inwerkingtreding van het herziene uitvoeringsbesluit doet niet af aan de eerdere inwerkingtreding van opgenomen regelgeving, die reeds uit hoofde van andere besluiten in werking traden.

C Wijziging besluit

dat herziening van dit besluit slechts zal geschieden na op overeenstemming gericht overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties of haar rechtsopvolger. Indien voor particulieren aanmerkelijk gunstiger voorwaarden worden vastgesteld, is nader overleg mogelijk en kan herziening worden overeengekomen.

D Strijd met voorlopig akkoord

Dat ingeval de tekst van het uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties in strijd is met hetgeen is bepaald in het voorlopig akkoord, het uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties als uitgangspunt wordt gehanteerd.

E Uitleg van het Uitvoeringsbesluit

Bij een geschil omtrent de uitleg van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, zal op overeenstemming gericht overleg plaatsvinden met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, alvorens het geschil kan worden aangebracht bij de bevoegde rechterlijke instantie.

F Aanwijzing

Dat met gebruikmaking van hetgeen is vermeld in lijst A behorende bij de verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen wordt opgelegd.

G Publicatie
Dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3B van het Gemeenteblad

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de Bestuursdienst (directie Stedelijke Bestuursadvisering en Concern/Financiën) en aan ACAM Accountancy en Consultancy Amsterdam.

Bijlage bij het herziene Uitvoeringsbesluit AB 1998

Zoals opgenomen in het Aanvullend Convenant Erfpacht, is in deze bijlage de regeling met betrekking tot plangebieden volgens het aanvullend convenant nogmaals opgenomen.

Art. A Plangebieden

a. Corporaties en stadsdelen hebben vastgelegd dat op de door hen in een plangebied uit te geven grond bij nieuwbouw tenminste 30% van de woningen zal worden gerealiseerd in de sociale sector. Indien in een plan overschrijding plaats vindt van dit percentage zullen partijen compensatie bieden in een ander plan in hetzelfde stadsdeel. Ten aanzien van de omvang van de kernvoorraad in het betreffende stadsdeel gelden de afspraken die als onderdeel van de nieuwe beleidsovereenkomst worden gemaakt ten aanzien van de "Kernvoorraad(+)-monitor".

b. Om tot optimale planvorming te komen, kunnen stadsdeel en woningcorporaties onderling overgaan tot grondruil. De condities die voor de verschillende stukken grond gelden worden "meegenomen". Uitwisseling van condities tussen verschillende stukken grond van één erfpachter/corporatie is eveneens mogelijk. Ruiling en uitwisseling vindt in principe plaats op het niveau van een uitwerkingsplan.

Art. B Stedelijke Vernieuwing

In het kader van de stedelijke vernieuwing worden in de ontwikkelingsgebieden (zoals aangegeven in de Nota Stedelijke Vernieuwing: Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost) door stadsdelen en woningcorporaties gezamenlijk plangebieden aangewezen. Voor de op die wijze aangewezen gebieden geldt dat de corporaties die daar overheersend bezit hebben en verklaard hebben een actieve rol te gaan vervullen in het proces van vernieuwing, als eerste in aanmerking komen voor alle nieuwe woningbouw die wordt gerealiseerd in samenhang met de vernieuwing van de bestaande voorraad. Die samenhang komt tot uitdrukking in het stedenbouwkundige plan en in de afstemming van oplevering van de nieuwbouw en de aanpak van de bestaande woningen zodat bewoners in de gelegenheid worden gesteld door te stromen naar de nieuwe woningen.

a. In de hiervoor bedoelde gebieden en waar woningcorporaties niet of nauwelijks bezit hebben, geldt dat de betreffende corporaties altijd zullen worden uitgenodigd om in concurrentie met anderen voorstellen te doen voor het realiseren van woningbouw. De mogelijke relatie tussen de bestaande en de nieuwe woningbouw is voor het stadsdeel een van de criteria waarop voorstellen worden beoordeeld.

b. De proceskosten worden 50/50 verdeeld tussen stadsdeel enerzijds en woningcorporaties/consortia anderzijds, tenzij anders wordt bepaald. Onder proceskosten wordt verstaan:
   - kosten voor het betrekken en begeleiden van bewoners (maximaal f 2000 per huishouden);
   - verhuiskostenvergoedingen van bewoners die moeten verhuizen vanwege de vernieuwing (stadsvernieuwingsurgenten: f 8000).

   Voor de niet-ontwikkelingsgebieden geldt dat de corporaties voor de verhuiskostenvergoeding gebruik kunnen maken van de reguliere bijdragen. Indien deze bijdragen niet meer beschikbaar zijn, zullen partijen met elkaar in overleg treden.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

E. Gerritsen M.J. Cohen

secretaris *burgemeester*

Verschenen

Bijlage 2 Overzicht standaarddocumenten

Overzicht van standaarddocumenten

7	Aanbieding, bericht van acceptatie en conceptbesluit
8	Herinnering acceptatie aanbieding
9	Vervallen aanbieding
10	Ontvangstbevestiging acceptatiebericht
11	Besluit. Dit is hetzelfde document als het conceptbesluit (7), maar dan zonder het woord “concept”
12	Opdracht notaris, bijlagen: kopie besluit, mandaatregeling, volmacht, kopie legitimatiebewijs, volmachtverlening
13	Volmacht
18	Herinnering opstellen akte
19	Rectificatieverzoek aan notaris
20	Herinnering rectificatie akte

Bijlage 3 Overzicht rollen

Overzicht rollen werkinstructies

Verwerken Aanvraag
Welke procedures:

1. Bebouwingswijziging
2. Bestemmingswijziging
3. Conversie particuliere rechten van erfpacht
4. Conversie Majeure Investering
5. Verticale splitsing particuliere rechten van erfpacht
6. Horizontale splitsing particuliere rechten van erfpacht
7. Perceelsuitbreiding
8. Tijdelijke toestemming afwijken bestemming
9. Tuinuitbreiding
10. Tussentijdse afkoop
11. Uitsluiten canonindexering
12. (Verlenging tijdelijke erfpacht)
13. Conversie particuliere rechten van woningbouwcorporaties
14. Heruitgifte
15. Samenvoeging particulieren rechten van erfpacht
16. (Koppeling van erfpachtrechten in Hermes)

Welke rollen:

Juridisch Beheerder (JB):	De dossierbehandelaar (voorheen erfpachtbeheerder) die verantwoordelijk is voor de afhandeling van aanvragen tot wijziging van erfpachtrechten.
Financieel Beheerder (FB):	Een financieel specialist die vooraf de financiële waarden van de aanbieding controleert. Deze controle is inhoudelijk. De vervuller van deze rol mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Administrateur (zie hierna) vervullen.
Senior Juridisch Beheerder (SJB):	Deze rol parafeert de aanbieding en andere brieven die fysiek worden ondertekend.
Tekenbevoegde (TB):	De rol die de aanbieding e.d. ondertekent (bij BE wordt deze rol vervuld door de Teamleider of het Hoofd).
Financieel Administrateur (FA):	De boekhouder die de financiële beslissingen van de JB (bijvoorbeeld een hogere canon a.g.v. een bestemmingswijziging) verwerkt in de boekhouding. Ook verzorgt deze rol de financiële afhandeling. De FA controleert niet inhoudelijk! Degene die deze rol vervult mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Beheerder vervullen. Omgekeerd geldt dat natuurlijk ook.

Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)
Welke procedures:
17a. CHET AB 1915-1966
17b. CHET AB 1994-2000
18. Vervroegde wijziging erfpacht
Welke rollen: Dezelfde als bij Verwerken Aanvraag

Erfpachtcontrole
19. Erfpachtcontrole

[1] Zie bijlage 3.