Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 13 + 14

Conversie, canonherziening einde tijdvak & conversie van particuliere erfpachtrechten voor woningcorporaties

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie januari 2010

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3

1.1 Inleiding 3

1.2 Begripsomschrijving 3

1.3 Uitvoeringsbesluit 4

1.4 Ingangsdatum en prijspeil 4

HOOFDSTUK 2 CONVERSIE, CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK & CONVERSIE VAN PARTICULIERE ERFPACHTRECHTEN VAN WONINGCORPORATIES 5

2.1 Wat is een conversie? 5

2.2 Wat is een canonherziening einde tijdvak? 5

2.3 Wat is een conversie van particuliere erfpachtrechten van woningcorporaties? 6

2.4 Berekening afkoopsom / grondwaarde 7

HOOFDSTUK 3 REKENVOORBEELD 9

3.1 Inleiding 9

3.2 Berekening afkoopsom / Grondwaarde 9

3.3 Berekening canon 9

BIJLAGE 1: TEKST UITVOERINGSBESLUIT 2008 10

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Deze werkinstructie is van toepassing op erfpachtrechten van woningcorporaties. In deze werkinstructie zullen achtereenvolgens worden behandeld:

- conversie (paragaaf 2.1.)
- canonherziening einde tijdvak van erfpachtrechten waarop algemene bepalingen van woningcorporaties van toepassing zijn (paragraaf 2.2.)
- conversie van particuliere erfpachtrechten van woningcorporaties (paragraaf 2.3.).

Paragraaf 2.4. laat zien hoe de afkoopsom in bovengemelde procedures dient te worden berekend. In hoofdstuk 3 is een voorbeeld opgenomen van een grondwaardeberekening.

1.2 Begripsomschrijving

Conversie
Er is sprake van ***conversie*** wanneer een ***tijdelijk*** erfpachtrecht afloopt (waardoor het erfpachtrecht juridisch gezien ten einde komt) waarna opnieuw een uitgifte in erfpacht plaatsvindt. Bij de nieuwe uitgifte worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (hierna te noemen: AB 1998) van toepassing verklaard en vanaf dat moment is er sprake van een voortdurend erfpachtrecht.[1]
Juridisch is er sprake van een nieuwe uitgifte maar administratief gezien is er sprake van een conversie.

Canonherziening einde tijdvak
Er is sprake van ***canonherziening einde tijdvak*** wanneer het *tijdvak* van een ***voortdurend*** erfpachtrecht afloopt (maar het erfpachtrecht juridisch blijft bestaan) en de canon en afkoopsom voor het nieuwe tijdvak opnieuw worden vastgesteld. Daarbij blijven de AB 1998 van toepassing.

Conversie van particuliere erfpachtrechten
Er is sprake van ***conversie van particuliere erfpachtrechten*** wanneer een woningcorporatie een (tijdelijk of voortdurend) erfpachtrecht waarop particuliere erfpachtbepalingen van toepassing zijn aankoopt en binnen 6 maanden na aankoop van het erfpachtrecht of bij het einde van het tijdvak overgaat tot wijziging van de op het recht van toepassing zijnde algemene bepalingen naar de AB 1998.

De werkwijze voor de drie bovenomschreven procedures is hetzelfde. Meestal zal er sprake zijn van een canonherziening einde tijdvak (in tegenstelling tot conversie en conversie van particuliere erfpachtrechten) omdat nagenoeg alle tijdelijke corporatierechten per 1 november 2002 zijn geconverteerd naar voortdurende erfpachtrechten onder de AB 1998.

[1] Let op: Bij conversie van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht is overdrachtsbelasting verschuldigd.

1.3 Uitvoeringsbesluit

In de artikelen III, IV C en V van het Uitvoeringsbesluit[2] is opgenomen onder welke voorwaarden tot conversie, canonherziening einde tijdvak respectievelijk conversie van particuliere erfpachtrechten mag worden overgegaan.

1.4 Ingangsdatum en prijspeil

De conversie/canonherziening einde tijdvak/conversie van een particulier erfpachtrecht gaan in op de eerstvolgende dag na het einde van het tijdelijke recht c.q. het einde van het tijdvak van het voortdurende recht. Voor conversie van een particulier erfpachtrecht bestaat eveneens de mogelijkheid om dit te converteren binnen 6 maanden na aankoop door de woningcorporatie.

Bij de berekeningen in het kader van de drie hierboven beschreven procedures wordt uitgegaan van het geldende prijspeil van het jaar dat die plaatsvindt.

N.B.: Wanneer er in deze werkinstructie wordt gesproken van conversie dan dient daar, tenzij anders vermeld, ook 'canonherziening einde tijdvak' dan wel 'conversie van particuliere erfpachtrechten' onder begrepen te worden. Het in hoofdstuk 2 opgenomen rekenvoorbeeld geldt dus bij alle drie de procedures.

[2] Vaststelling Uitvoeringsbesluit 2008 bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, vastgesteld door B&W op 27 mei 2008, nr. BD2008-002876, zie bijlage.

Hoofdstuk 2 Conversie, canonherziening einde tijdvak & conversie van particuliere erfpachtrechten van woningcorporaties

2.1 Wat is een conversie?

Er is sprake van ***conversie*** wanneer een ***tijdelijk*** erfpachtrecht afloopt (waardoor het erfpachtrecht juridisch gezien ten einde komt) waarna opnieuw een uitgifte in erfpacht plaatsvindt.

Voorwaarden

In art. III van het Uitvoeringsbesluit worden de volgende voorwaarden gesteld aan erfpachters die de wens te kennen geven om bij het verstrijken van de tijd waarvoor de tijdelijke erfpacht is gevestigd, het perceel in voortdurende erfpacht te verkrijgen:

1. Burgemeester en Wethouders gaan alleen tot conversie over indien erfpachters voldoen aan de definitie zoals omschreven in art. 2 sub h van de AB 1998.[3]
2. Bij de conversie zullen op de erfpacht van toepassing zijn de AB 1998, dan wel die algemene bepalingen en/of voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop worden vastgesteld.
3. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van passeren van de notariële akte door betaling van een bedrag ineens (de afkoopsom), dat in plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn 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. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel XIII van het Uitvoeringsbesluit.

2.2 Wat is een canonherziening einde tijdvak?

Er is sprake van ***canonherziening einde tijdvak*** wanneer het *tijdvak* van een ***voortdurend*** erfpachtrecht afloopt (maar het erfpachtrecht juridisch blijft bestaan) en de canon en afkoopsom voor het nieuwe tijdvak opnieuw worden vastgesteld.

Voorwaarden

In het algemeen geldt bij canonherziening einde tijdvak (als het om voortdurende rechten gaat die zijn uitgegeven onder de AB 1998) de procedure conform art. 12 AB 1998.

Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor erfpachtrechten die zijn geconverteerd naar voortdurende erfpachtrechten overeenkomstig het bepaalde in art. IV B Uitvoeringsbesluit. Voor canonherziening einde tijdvak van die rechten geeft art. IV C Uitvoeringsbesluit de volgende voorwaarden:

---

[3] Art. 2 sub h van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 luidt: "*Erfpachter: 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.*"

1. Bij de aanvang van het nieuwe tijdvak zullen op de erfpacht van toepassing zijn de AB 1998, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.
2. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van passeren van de notariële akte door betaling van een afkoopsom, dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.
3. 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. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel XIII van het Uitvoeringsbesluit.
4. De wijziging dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

2.3 Wat is een conversie van particuliere erfpachtrechten van woningcorporaties?

Er is sprake van een ***conversie van een particulier erfpachtrecht*** wanneer een woningcorporatie eigenaar is van een (tijdelijk of voortdurend) erfpachtrecht waarop *particuliere* erfpachtbepalingen van toepassing zijn en binnen 6 maanden na aankoop of bij het einde van het tijdvak van het erfpachtrecht de wens te kennen geeft om over te gaan tot omzetting van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde bepalingen naar de AB 1998.

Voorwaarden

In art. V van het Uitvoeringsbesluit worden de volgende voorwaarden gesteld aan erfpachters die de wens te kennen hebben gegeven tot een conversie van een particulier erfpachtrecht over te gaan:

1. Bij conversie zullen op de erfpacht van toepassing zijn de AB 1998, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.
2. De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 75 jaar, dient uiterlijk op het moment van passeren van de notariële akte 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. Het nieuwe tijdvak vangt aan met ingang van de datum van de conversie.
4. 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 de canon. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in art. XIII van dit besluit.
5. Bij de aankoop van een particulier recht na 1 januari 2001 moet de corporatie binnen 6 maanden na aankoop een verzoek tot conversie naar de AB 1998 bij Bureau Erfpacht van het OGA 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.
6. In afwijking van het onder lid e bepaalde, kan de erfpachter een verzoek tot conversie naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam indienen bij het stadsdeel, waar het erfpachtrecht gelegen is, mits het recht voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaat.

Bij alle bovengemelde procedures moet de corporatie/erfpachter dus verplicht afkopen voor een periode voor 75 jaar en worden c.q. blijven de AB 1998 op het erfpachtrecht van toepassing.

2.4 Berekening afkoopsom / grondwaarde

2.4.1 Uitgangspunt

Uitgangspunt voor de berekening van de afkoopsom van de conversie is het aantal sociale huurwoningen en overige bestemmingen in het betreffende complex ten tijde van de conversie, canonherziening c.q. conversie. 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 2010):

- vooroorlogs € 5.400,-
- vroeg naoorlogs (1945-1958) € 6.950,-
- naoorlogs (1959-1974) € 8.200,-
- 1975 en daarna € 9.250,-

Berekening: aantal bestemmingen 'wonen' x afkoopsom

NB: 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.[4]

   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 € 1.600,- per eenheid (prijspeil 2010).

2.4.2 Depreciatiefactor

[4] 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.

Door toepassing van een depreciatiefactor wordt een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; tien jaar na eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.

In de hierboven genoemde prijzen voor sociale huurwoningen, in bezit van toegelaten instellingen, is de depreciatie reeds verwerkt. Echter, in geval van een overige bestemming welke groter is dan 2 keer de gemiddelde oppervlakte van een woning 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.[5]

In de Handleiding Grondprijsbepaling 2008 wordt een definitie gegeven van het begrip 'substantiële wijziging':[6]

> *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:
> 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,- (prijspeil 2009) per relevante meeteenheid.

2.4.4 Totale afkoopsom / grondwaarde

De totale afkoopsom/grondwaarde van de conversie bestaat uit de opgetelde afkoopsommen van de afzonderlijke bestemmingen in het betreffende complex / erfpachtrecht.

[5] Handleiding Grondprijsbepaling 2008, p. 17 en 18
[6] Handleiding Grondprijsbepaling 2008, p. 17

Hoofdstuk 3 Rekenvoorbeeld

3.1 Inleiding

N.B.: In dit rekenvoorbeeld wordt gebruik gemaakt van het prijspeil zoals dat in 2009 geldend is.

Situatie ten tijde van de conversie / canonherziening einde tijdvak, conversie particuliere rechten:

1) 20 sociale huurwoningen (1200 m^2 bvo totaal)

2) 4 bedrijfsruimten binnen woonmilieu van < 2x gem. woning (4 x 80 m^2 bvo = 320 m^2 bvo)
3) 1 bedrijfsruimte binnen woonmilieu van > 2x gem. woning (260 m^2 bvo)

(580 m^2 bvo)

4) 10 eenheden parkeren

Gemiddelde grootte van een woning: 60 m^2 bvo
Bouwjaar: 1956 (=vroeg naoorlogs): € 6.850,
Huidige canon bedraagt: € 8.500,-
Tijdvak: 16-11-1959 t/m 15-11-2009
Ingangsdatum heruitgifte/conversie: 16-11-2009
Canonpercentage 2e kwartaal 2009: 4,18%

3.2 Berekening afkoopsom / Grondwaarde

Ad 1) 20 sociale huur (vroeg naoorlogs) * € 6.850,-	= € 137.000,-
Ad 2) 80/60 * € 6.850,- * 4	= € 36.533,-
Ad 3) 1x marktconform afrekenen	= € 23.712,-
(260* € 152,- p/m^2 bvo * 0,6 depreciatie)	
Ad 4) 10 parkeerplaatsen * €1.600	= € 16.000,-
	---------- +
	€ 213.245,-

3.3 Berekening canon

4.18% x € 213.245,- = € 8.913,64

Bijlage 1: Tekst Uitvoeringsbesluit 2008

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 en 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 de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam zijn vastgesteld door de Gemeenteraad bij besluit van 21 oktober 1998, nummer 532;
- Dat er nadien 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);
- 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 besluit van 6 juni 2001, nr. 334, het College van Burgemeester en Wethouders heeft gemachtigd het Aanvullend Convenant Erfpacht nader uit te werken in een nieuw Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, SB2004/15772, vastgesteld op 21 december 2004;
- Dat voorts is gebleken dat de afspraken in gemeld Aanvullend Convenant Erfpacht nadere regeling behoeven;
- Dat in 2006 en 2007 de gemeente met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties aanvullende afspraken heeft gemaakt met betrekking tot de erfpacht voor toegelaten instellingen in de overeenkomst Bouwen aan de stad (gepubliceerd op 29 december 2006, Gemeenteblad, afd. 3A/293/718) en in de Raamovereenkomst Parkstad (B&W, BD2007 004948, besluit 2 oktober 2007);
- Dat de Gemeenteraad op 28 november 2007 het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2008-2016 hebben vastgesteld (raadsbesluit nr. 203.535.3a.07);
- Dat na onderhandelingen met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties het volgende is overeengekomen en wordt opgenomen in het navolgende Uitvoeringsbesluit;

Besluiten:

I Per 1 juni 2008 in te trekken het Uitvoeringsbesluit erfpacht voor woningcorporaties 2004, zoals vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders op 21 december 2004, nr. SB 2004/15772;

II Per 1 juni 2008 vast te stellen het herziene Uitvoeringsbesluit erfpacht voor woningcorporaties 2008, luidende:

Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008

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, artikel 70 (woningcorporaties) of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting.

Art. II Eerste gronduitgifte en sociale woningbouwproductie

In grondaanbiedingen van nieuw uit te geven percelen, bestemd voor de bouw van woningen door 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.

f. Onder 'sociale huurwoning' wordt in deze verstaan: een huurwoning waarvoor de sociale grondprijs geldt en met een huurprijs beneden de in artikel 6 lid 3 onder b van de Huisvestingswet genoemde huurprijsgrens.

g. Bij de verkoop van sociale nieuwbouwwoningen zijn corporaties gehouden aan de afspraken in het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016, vastgesteld op 28 november 2007.

h. Met betrekking tot de sociale huurwoningen die op IJburg, Zeeburgereiland en de Zuidas worden gebouwd, geldt dat deze niet verkocht mogen worden en beschikbaar blijven als sociale huurwoning.

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

Art. III Heruitgifte.

Erfpachters van tijdelijke erfpachtrechten, 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.
e. De conversie dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

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, dan wel in verband met een majeure investering de wens te kennen geven tot een herziening van rechten van erfpacht, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

a. Er dient sprake te zijn van een investering van minimaal € 45.000 per woning inclusief BTW, 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. De afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in art. XIII van dit besluit.

e. De conversie dient te worden geconstateerd in een notariële akte.

Art. IV B Conversie vanwege overdrachtsbelasting

Erfpachters van percelen, welke in hoofdzaak bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties, die 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, tenzij zich daartegen een dringend gemeentelijk belang verzet, 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 Canonherziening 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 art. IV A en B. 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. V Conversie van particuliere erfpachtrechten door toegelaten instellingen

Erfpachters van percelen die bij de erfpachtuitgifte niet bestemd waren 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 erfpachter binnen zes maanden na aankoop een verzoek tot conversie naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam bij het 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.
f. In afwijking van het onder lid e bepaalde, kan de erfpachter een verzoek tot conversie naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam indienen bij het stadsdeel, waar het erfpachtrecht gelegen is, mits het recht voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaat.

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 C, 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 en/of (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 voor het slopen van sociale huurwoningen die worden vervangen door nieuwbouwhuurwoningen (sociaal of markthuur) en/of nieuwbouwkoopwoningen.

b. De in lid a. genoemde 10% wordt per bestemming berekend ten opzichte van de bestaande bebouwing op het niveau van een uitwerkingsplan. Alleen gebouwen waar een majeure investering plaatsvindt, tellen mee bij berekening van de 10%.

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 en b van dit artikel, zal een herziening van de canon plaatsvinden, tenzij het erfpachtrecht valt binnen de gebieden waarop de Raamovereenkomst Parkstad betrekking heeft.

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

e. In het geval van een door de gemeente gewenste bestemmingswijziging, waardoor bestaande bestemmingen geheel of gedeeltelijk niet teruggebouwd worden, kan het College van Burgemeester en Wethouders besluiten de afkoopsom bedoeld in art. IV A lid d voor de niet terug te bouwen bestemmingen niet in rekening te brengen.

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 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, met inachtneming van de uitgangspunten, zoals vermeld in art. XIII, lid 5a van dit besluit.
   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 5b 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 splitsen en verkoop Sociale Huurwoningen 2008-2016’ 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.
      1. 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.

2. Indien de canon van het recht van erfpacht 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 recht ongewijzigd.
3. Indien de canon van het recht van erfpacht bij vooruitbetaling is voldaan, en de nog resterende looptijd langer is dan 50 jaar, wordt deze tot 50 jaar gemaximeerd, met uitzondering van de vicarierechten.
4. Indien de canon van het recht van erfpacht 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 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 '(sociale) 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 'marktwoning' 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 de zittende huurder, dan wel aan een gegadigde voor een recht van erfpacht of appartementsrecht na het eindigen van de huurovereenkomst met de hiervoor 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, in casu 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, ieder kwartaal door het college van Burgemeester en Wethouders 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)

Deze bedragen zijn in prijspeil 1995. Indexatie en afronding vinden plaats cf. lid 7 van dit artikel.

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 met als prijspeil het moment van aanvang van de majeure investering. De herziene canon wordt berekend naar het voor dat moment door Burgemeester en Wethouders vastgestelde canonpercentage van de afkoopsom, als vastgesteld in lid 1 van dit artikel. Deze afkoopsom en canon worden 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 van de te converteren rechten:

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

A = afkoopsom voor een periode van 50 jaar
N = bruto vloeroppervlak van de nieuwbouwopstal
O = bruto vloeroppervlak van de bestaande opstal
f = de door de gemeente vastgestelde omrekenfactor van bruto vloeroppervlak naar gebruiksvloeroppervlak, gebaseerd op NEN 2580
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 2a van dit besluit, is gelijk aan de afkoopsom voor heruitgifte.

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 2d 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:

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

waarin voorstelt:
A2 = deel van de afkoopsom dat betrekking heeft op de nog resterende periode van tr jaren van de vooruitbetaling van het oude 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 Als aanvullende afkoopsom voor de bestemmingswijziging, zoals bedoeld in art. IX lid b onder 2a, geldt t/m 30 juni 2007 als basisbedrag ƒ 3.376 in het kalenderjaar 1995 (€ 2.050 in het kalenderjaar 2007) en geldt vanaf 1 juli 2007 als basisbedrag ƒ 8.398 in het kalenderjaar 1995 (€ 5.000 in het kalenderjaar 2007) per woning en € 0 per parkeerplaats. Indexatie en afronding vinden plaats cf. lid 7 van dit artikel.

d Als aanvullende afkoopsom voor de bestemmingswijziging in het kader van een conversie majeure investering, zoals bedoeld in art. VII lid a, geldt als basisbedrag ƒ 3.376 in het kalenderjaar 1995 (€ 2.050 in het kalenderjaar 2007) en € 0 per parkeerplaats. Indexatie en afronding vinden plaats cf. lid 7 van dit artikel.

7. Aanpassing

De afkoopsommen als vermeld in het lid 1 en lid 5 van dit artikel, de afkoopsom bestemmingswijziging zoals vermeld in lid 6 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 = Aanpassingscoëfficiënt
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).

8. Uitgangspunten berekening

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.

- *Niet-woonbestemmingen*

Voor bedrijfsruimten en overige bestemmingen 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.
Grotere bedrijfsruimten en overige bestemmingen, met een oppervlakte van minimaal twee keer het gemiddelde oppervlak van een woning binnen het desbetreffende complex, worden gewaardeerd conform het grondprijsbeleid, zoals dat periodiek door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld.

- *Gebouwde parkeervoorzieningen*

Bij conversie en/of uitgifte geldt voor bestaande gebouwde parkeervoorzieningen de afkoopsom genoemd in lid 1 van dit artikel. Bij uitbreiding van gebouwde parkeerplaatsen boven 110% van het bestaande aantal parkeerplaatsen wordt een afkoopsom vastgesteld op basis van het grondprijsbeleid, zoals dat periodiek door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld, tenzij het erfpachtrecht valt binnen de gebieden waarop de Raamovereenkomst Parkstad betrekking heeft.

- *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 studentenwoningen geldt:
- een zelfstandige studenteneenheid als een halve (1/2) woning;
- een onzelfstandige studenteneenheid als een derde (1/3) woning.

- *Woningcategorie*

De woningcategorie, bedoeld in artikel XIII lid 1, wordt bepaald door als bouwmoment van het gebouw te nemen de datum van eerste uitgifte van het perceel. Bij percelen die door de gemeente in bebouwde staat zijn verworven 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 de afkoopsom bij de aanvang van het nieuwe tijdvak in het geval van conversie (majeure investeringen) zijn het aantal woningen en de categorie bepalend die golden vóór de majeure investering.

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. Rente en termijnen

Indien een afkoopsom, verschuldigd op een ander tijdstip dan bij eerste uitgifte, 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. Bij eerste uitgifte zal het rentepercentage in rekening gebracht worden, dat in de aanbieding tot uitgifte vermeld is.
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. Van de afkoopsom bestemmingswijziging, bedoeld in art. XIII lid 6c en 6d, wordt, voor zover het woningen onder het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen betreft die t/m 2010 verkocht worden, een basisbedrag *ƒ* 3.376 in het kalenderjaar 1995 (€ 2.050 in het kalenderjaar 2007) gestort in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Het overige deel van deze afkoopsom komt ten goede van het segment “bijdrage grondexploitaties” in het Vereveningsfonds van de gemeente.

Art. XV Dertigjarige rechten

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, 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.

Art. XVI Werking en interpretatie van dit besluit

a. De datum van inwerkingtreding van dit uitvoeringsbesluit doet niet af aan de eerdere inwerkingtreding van opgenomen regelgeving, die reeds uit hoofde van andere besluiten in werking traden.
b. Herziening van dit besluit zal slechts 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.
c. Ingeval de tekst van het uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties in strijd is met hetgeen is bepaald in het voorlopig akkoord, wordt het uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties als uitgangspunt gehanteerd.
d. 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.

III 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.

IV Dat zij onder een in artikel VII lid e van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008 genoemde 'door de gemeente gewenst bestemmingswijziging' verstaan: het terugbouwen van huurwoningen of koopwoningen in de plaats van objecten met een niet-woonbestemming.

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

Voor een eensluidend extract,

H. de Jong, gemeentesecretaris