aan: afdeling Projectleiding
van: (10)(2e) (10)(2e)
betreft: antwoorden op vragen uit cursus AB2016
datum: 2 november 2016

Sinds 1 juli jl. worden nieuwe uitgiftes aangeboden met eeuwigdurende looptijd onder AB2016. De gemeenteraad heeft op 22 juni jl. naast Algemene Bepalingen ook een grondprijsbeleid en uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Over de ins en outs heb ik jullie in juli verteld. Dat leidde tot vragen; die probeer ik hieronder- met de nodige vertraging - te beantwoorden.

1. **Bij uitgifte onder AB2016 moet een bodemonderzoek aan de notariële akte worden toegevoegd. Geldt dat ook voor de uitgifte van bebouwde grond bij bestaande panden?**

   Ja. Ook bij de uitgifte van grond mét bestaande opstallen onder AB2016 bestaat de verplichting een bodemonderzoek bij de notariële akte te laten toevoegen.

   het doel van dit onderzoek is de vastlegging van de overdracht feitelijk in de grond aanwezige stoffen. Het is daardoor een ander onderzoek dan onderzoeken naar de geschiktheid of de daarvoor nodige werkzaamheden.

   De gemeente verplicht zich in de erfpachtovereenkomst een perceel te leveren, dat geschikt is voor de bestemming. De geschiktheid mag ook/zelfs ook onder voorwaarden zijn, zoals bij een leeflaag of bij te treffen beheersmaatregelen, MITS die voorwaarden deugdelijk in de bijzondere bepalingen zijn uitgewerkt.
   De geschiktheid geeft geen inzicht in de feitelijk bij uitgifte in de grond aanwezige verontreinigingen. Daarvoor is in de AB2016 het nulonderzoek geïntroduceerd, Het aan de akte te hechten nulonderzoek is referentie voor de toepassing van de artikelen die gaan over de vraag voor wiens risico een op enig moment geconstateerde verontreiniging van bodem en/of grondwater komt.

2. **De gemeente Amsterdam bezit grond in ander gemeenten. Hoe werkt het nieuwe stelsel daar?**

   In andere gemeenten, zoals bij het Amsterdams grondbezit in Duivendrecht in de gemeente Ouder-Amstel, geldt dat het Amsterdams beleid van toepassing is bij nieuwe uitgifte. Bij nog bestuurlijk vast te stellen overstapregeling zal ook de WOZ-systematiek worden gevolgd. Dat de WOZ wordt bepaald door een andere dan de Amsterdamse belastingdienst speelt hierbij geen rol.

3. **Waar vind ik alle relevante documenten rondom eeuwigdurende erfpacht?**

   Alle documenten die op 22 juni jl. door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zijn openbaar en staan op: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/documentatie/

4. **Wat levert Regie & Advies als grondprijsadvies? Staat daar naast de erfpachtgrondwaarde ook een afkoopsom en canonbedrag in?**

   Regie & Advies levert in zijn grondprijsadviezen een erfpachtgrondwaarde annex afkoopsom. Op het moment van uitgifte zijn deze twee bedragen gelijk aan elkaar. Met het jaarlijkse canonpercentage (2016 = 2,39 %) kan je eenvoudig zelf het canonbedrag berekenen.

   Het canonpercentage wordt elk jaar vastgesteld met de formule canon% = (d – i) / (1 + d). Voor 2016 is het canonpercentage = (4,5% - 2%) / (1 + 4,5%) = 2,39% (zie paragraaf 3.1 en 3.3 van het grondprijsbeleid 2016). Het canonpercentage hoef je niet zelf uit te rekenen.

5. **Hoe nemen we de bedragen van erfpachtgrondwaarde en/of afkoopsom op in selectiebrochures?**

   In selectiebrochures vermeld je de bedragen die er bij jouw selectie toe doen. Wanneer een gegeven erfpachtgrondwaarde van toepassing is, zal je erfpachtwaarde (met het van toepassing zijnde canonpercentage) moeten vermelden. Bij commerciële projecten is afkoop verplicht en zal je de afkoopsom moeten vermelden.

6. **Hoe staat de berekening van de afkoopsom in het grondprijsbeleid 2016?**

   Paragraaf 3.2: "De afkoopsom is de netto contante waarde van de canoninkomsten die de gemeente ontvangt bij periodieke betaling. Om deze te bepalen gebruiken we dezelfde parameters als die voor het bepalen van het canonpercentage: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. Ook bij een eeuwigdurende inkomstenstroom is het mogelijk een afkoopsom te bepalen omdat de huidige waarde van inkomsten die heel ver in de toekomst zijn gelegen nihil is. Op het moment van uitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Als er na uitgifte wordt gekozen voor afkoop, dan bepaalt de gemeente de afkoopsom door de actuele canon (die jaarlijks is gecorrigeerd voor inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde."

   Verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte onder de AB2016 geldt voor de volgende bestemmingen: kantoren, detailhandel, bedrijfsruimte, co-locatie (incl. datacenters), congrescentrum, horeca (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder hotels), laboratoria, parkeervoorzieningen niet ten behoeve van wonen, recreatie (inclusief alle onder deze noemer vallende bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld casino en speelhallen), reclamemasten, warmte-koudeopslag en nutsvoorzieningen (zie paragraaf 3.4 van het grondprijsbeleid 2016).

   Het grondprijsbeleid 2016 vind je (als pdf-bestand) op www.amsterdam.nl/publish/pages/738223/5_grondprijsbeleid_2016_voor_nieuwe_uitgiften_in_eeuwigdurende_erfpacht.pdf

7. **Bij selecties is een bieding op grondprijs en/of optiebod mogelijk. Hoe verhoudt zich dat tot eeuwigdurende erfpacht?**

   Eeuwigdurende erfpacht verandert hier niets aan. Het selectiebeleid is van toepassing en dat regelt de verhouding kwaliteit/erfpachtgrondwaarde/optiebieding die bij een selectie gewogen kan of moet worden.

   - Het actuele selectiebeleid vindt je op http://intranet.amsterdam.nl/ [redacted (10)(2b)]
   - Het aanpalende beleid dat in een selectie opgenomen moet worden, vindt je op http://intranet.amsterdam.nl/ [redacted (10)(2b)]
   - Selectiedocumenten vindt je op http://intranet.amsterdam.nl/ [redacted (10)(2b)]

8. **Ten slotte**

   Hier nog enkele wetenswaardige links:

- Algemene informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel vind je hier (Intranet): http://intranet.amsterdam.nl/ (10)(2b)
- Algemene informatie over erfpacht en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vind je hier (internet); dat kan handig zijn als je externen wilt doorverwijzen:
  - https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/
  - https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/
- Zo staan alle AB's, van 1896 tot en met 2016, hier: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/algemene-bepalingen/

Mocht je nog vragen hebben, schroom niet deze te stellen.