Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 0
1 januari
1900

# Instemmen met afhandeling moties 800, 801, 802, 811, 812, 813 en 814 van 28 juni 2017 inzake Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen

Burgemeester en wethouders van Amsterdam
Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergaedring van 19 december 2017 hebben besloten:

1. Kennis te nemen van de moties inzake de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen (hierna: Overstapregeling), zijnde:

1.1. Motie 800 van de leden Van Osselaer, Dijk en N.T. Bakker inzake geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing met als belangrijkste punten:
- De vangnetregeling in de bovengenoemde variant (afrekenen na verkoop) open te stellen voor alle erfpachters die de verhoogde canon niet kunnen betalen;
- Hiertoe criteria op te stellen, bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de Nibud normen.

1.2. Motie 801 van de leden Van Osselaer, Dijk en Bosman inzake duurzame investeringen met als belangrijkste punt:

Een plan te ontwikkelen dat erin voorziet dat voor erfpachters die een opstal bezitten met een energiezuinigheid hoger dan de in de berekening van de BSQ gebruikte norm (EPC of soortgelijk), een correctie wordt doorgevoerd die ervoor zorgt dat de extra investeringen in duurzaamheid aan de opstal – en niet de grond – worden toegerekend.

1.3. Motie 802 van de leden Van Osselaer en Dijk inzake behoud van het recht op vervroegde voorziening met als belangrijkste punt:
De mogelijkheid voor vervroegde wijziging niet in te trekken voor woningen die in voortdurende erfpacht zijn en blijven, en daartoe het beleidsstuk vervroegde wijziging daarop aan te passen en vast te stellen.

1.4. Motie 811 van de leden Dijk en Van Osselaer inzake onderzoek naar bezwaarmogelijkheid met als belangrijkste punten:
- Te onderzoeken in hoeverre en zo ja hoe een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau kan worden toegepast;
- Aan de raad nog dit jaar over de resultaten te rapporteren.

1.5. Motie 812 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. Bakker inzake de hardheidsclausule met als belangrijkste punten:

Aanvullend op de vangnetregeling aan de Overstapregeling een bepaling toe te voegen die het mogelijk maakt om in gevallen van bijzondere hardheid, die leiden tot onoverkomelijke problemen voor de erfpachter, af te kunnen wijken van de overige bepalingen in de Overstapregeling, een en ander ter afweging van het college;
De uitwerking van deze motie te betrekken bij de uitwerking van de vangnetregeling.

1.6. Motie 813 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. Bakker inzake de erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur met als belangrijkste punten:
Apart erfpachtbeleid te ontwikkelen voor coöperaties gericht op sociale huur en middeldure huur, waarbij men een aangepaste prijs krijgt indien:
- in de statuten vast wordt gelegd dat men sociale huur of middeldure huur verhuurt;
- in de statuten wordt vastgelegd dat de statuten alleen na instemming van college van b&w kunnen worden gewijzigd;
- de verhuurde woningen middels een inkomenscriterium bij de juiste doelgroep terechtkomen;
- de coöperatie voor eenieder toegankelijk is en dat schaarste op een eerlijke en transparante wijze wordt verdeeld.

1.7. Motie 814 van het lid Ernstig inzake gevolgen huurprijzen monitoren met als belangrijkste punt:

te monitoren wat de prijsontwikkelingen (huur en koop) komende jaren zijn van woningen die zijn overgestapt naar afgekochte eeuwigdurende erfpacht, die te vergelijken met de prijsontwikkeling van andere woningen en de raad daar periodiek over te informeren, minimaal eens per halfjaar.

2. Kennis te nemen dat het opstellen van de vangnetregeling en de afhandeling van motie 800 van de leden Van Osselaer, Dijk en N.T. Bakker inzake geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing en van motie 812 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. Bakker inzake de hardheidsclausule

Gemeente Amsterdam

meer tijd vergt, omdat de mogelijkheid tot uitgestelde betaling als een lening gezien wordt, waardoor de wettelijke regelingen en uitvoeringsbesluiten met betrekking tot geldleningen van toepassing zijn.

3. In te stemmen met:

3.1. In te stemmen met de afhandeling van motie 801 van de leden Van Osselaer, Dijk en Bosman inzake duurzame investeringen met als belangrijkste punten:
- dat in de opstalwaarde die ten grondslag ligt aan de buurtstraatquote uitgegaan wordt van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en hedendaagse constructies die gelden voor nieuwbouwwoningen, waaronder een EnergiePrestatieCoëfficient (EPC-norm) van 0,4;
- investeringen in energiebesparende maatregelen, die verder gaan dan een EPC-norm van 0,4 niet aan de grond toegerekend moeten worden;
- door een extern onderzoeksbureau inzichtelijk gemaakt is welke kosten gepaard gaan met investeringen in energiebesparende maatregelen die tot een lagere EPC-norm leiden dan 0,4;
- deze kosten vertaald zijn in een afslag op de erfpachtgrondwaarde voor erfpachters die willen overstappen en aantoonbaar een woning hebben met een EPC-norm die lager is dan 0,4.
- het vertrekpunt van 0,4 zal betekenen dat slechts een beperkt aantal woningen in aanmerking komt voor een afslag op de grondwaarde, omdat een woning met een EPC-norm die lager is dan 0,4 een relatief nieuwe (of reeds gerenoveerde) woning is en de woningvoorraad voornamelijk uit (oudere) bestaande woningen bestaat.

3.2. Kennis te nemen van het onderzoek "Duurzaamheidsinvesteringen erfpachtwaarde Gemeente Amsterdam" van Alba Concepts van 17 november 2017, waarin inzichtelijk gemaakt wordt welke correcties voor duurzaamheidsinvesteringen gedaan kunnen worden in de berekening van de erfpachtgrondwaarde van de bestaande woningvoorraad.

3.3. In te stemmen met het geven van een afslag op de erfpachtgrondwaarde aan erfpachters van erfpachtrechten met een woonbestemming met een duurzame woning die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij geldt:

3.3.1. Dat sprake moet zijn van een woning met een EPC-norm die lager is dan de norm waarvan uitgegaan wordt in het vigerende bouwbesluit.

3.3.2. De afslag € 20 per $m^2$ gebruiksoppervlak bedraagt voor elke tiende dat de EPC-norm van de woning lager is dan de norm waarvan uitgegaan wordt in het vigerende bouwbesluit (op dit moment is dat 0,4);

3.3.3. De afslag geldt enkel voor elke tiende verlaging van de EPC-norm en wordt niet naar rato gegeven voor een verlaging die minder dan een tiende bedraagt;

3.3.4. Door afslagen op de erfpachtgrondwaarde kan de gehanteerde grondwaarde teruggerekend nooit lager worden dan 5% van de WOZ-waarde;

3.3.5. Een erfpachter komt enkel in aanmerking voor de afslag indien hij een EPC-berekening aan de gemeente kan overleggen;

3.3.6. De regels rondom de afslag voor duurzame investeringen worden opgenomen in de Overstapregeling.

3.3.7. De overige uitgangspunten voor de berekening van de kosten voor overstap ongewijzigd blijven, zoals de laagste WOZ-waarde van 2014 of 2015, depreciatie van 10%, de overstappremie van 25%, de minimale buurtstraatquote van 5%, het canonpercentage van 2,39% en de afspraak dat deze uitgangspunten tot 31 december 2019 gelden.

4. In te stemmen met:

4.1. In te stemmen met de afhandeling van motie 802 van de leden Van Osselaer en Dijk inzake behoud van het recht op vervroegde voorziening met als belangrijkste punten dat:
- het beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen" vanaf 1 januari 2018 ook voor erfpachtrechten met een woonbestemming geldt;
- het beleid voortaan "Vervroegde canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht" gaat heten, omdat deze titel beter aansluit bij de inhoud van het beleidsstuk;
- erfpachters van erfpachtrechten met een woonbestemmingen hierdoor de mogelijkheid behouden om tussen het dertiende en vierde jaar voor het einde van het tijdvak een vervroegde canonherziening aan te vragen op basis van een canonvaststelling door deskundigen;
- er geen ingroeiregeling meer geldt, maar de gemeente wel de volledige aktekosten van een vervroegde canonherziening vergoedt, waardoor aangesloten wordt bij het beleid Canonherziening einde tijdvak.

4.2. In te stemmen om het beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen" ook voor erfpachters te laten gelden van erfpachtrechten met woonbestemmingen, door:

4.2.1. Vaststellen van het beleid "Vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht" (bijlage)

Gemeente Amsterdam

4.2.2. Het per 1 januari 2018 intrekken van het beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen" d.d. 16 augustus 2017, Gemeenteblad 2017 nr. 143786.

5. In te stemmen met de afhandeling van motie 811 van de leden Dijk en Van Osselaer inzake onderzoek naar bezwaarmogelijkheid met als belangrijkste punten:
   - dat van "bezwaar" in de zin van de Algemene wet bestuursrecht geen sprake kan zijn, omdat vaststelling van grondwaarden van woningen op erfpacht plaatsvindt in het kader van het verrichten van een privaatrechtelijke rechtshandeling (het sluiten van een overeenkomst tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht) en hiertegen niet de mogelijkheid van bezwaar en beroep open staat;
   - de gemeente heeft bij vaststelling van de Overstapregeling en het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017 geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast, door enerzijds jaarlijks de toepassing van de methodiek van grondwaardebepaling extern te laten toetsen en anderzijds een procedure te hanteren voor klachtenafhandeling van erfpachters ten aanzien van hun aanbieding;
   - de gemeente heeft bewust voor een modelmatige methode gekozen, omdat het niet mogelijk is om voor elk individueel geval een berekening te maken en hiermee toch voor bijna alle woningen een grondwaarde kan worden bepaald. Daarnaast is voor een modelmatige methode gekozen om een objectief en transparant systeem te creëren;
   - niet-beïnvloedbare parameters in het systeem dienen uitgesloten te worden van een bezwaar zijnde de WOZ-waarde (want hiervoor staat al de mogelijkheid voor bezwaar en beroep open), de woningtypologie en de geografische onderverdeling in buurtstraten, evenals parameters die door een objectieve externe partij zijn geadviseerd, zijnde de opstalwaarde;
   - de mogelijkheid die gegeven zou kunnen worden aan de erfpachter is om bedenkingen te uiten op parameters die ten grondslag liggen aan het systeem, die niet van te voren zijn vastgesteld. Dit betreffen de onbezwaarde waarden, die door Grond & Ontwikkeling worden bepaald voor woningen die geen bruikbare WOZ-waarde hebben op peildatum 2014 en 2015.

6. Kennis te nemen dat de afhandeling van motie 813 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. Bakker inzake de erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur meer tijd vergt, want:
   - het college ziet mogelijkheden om erfpachtbeleid te ontwikkelen voor erfpachters van middeldure huurwoningen en wooncoöperatieven en voor hen voorwaarden te laten gelden die overeenkomen met hetgeen in de huisvestingsverordening opgenomen gaat worden en waarmee in de pilots zelfbouw van huurwoningen via coöperatieven geëxperimenteerd wordt.
   - de uitwerking van dit erfpachtbeleid richt zich op het bieden van de mogelijkheid aan erfpachters van middeldure huurwoningen en wooncoöperatieven, die willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, om restricties voor middeldure huur in de erfpachtakte op te nemen. De restricties hebben betrekking op een maximale huur, maximale huurverhoging en termijn dat de middeldure huurwoning tot het middensegment moeten blijven behoren, waardoor een aangepaste marktconforme residuele grondwaarde te rechtvaardigen is.
   - voor de uitwerking is meer tijd nodig, omdat de implicaties ervan voor de uitvoering, handhaving, kosten en juridische haalbaarheid in beeld gebracht worden.

7. In te stemmen met de afhandeling van motie 814 van het lid Ernsting inzake gevolgen huurprijzen monitoren met als belangrijkste punten:
   - dat de prijsontwikkeling van koopwoningen op voortdurende en op eeuwigdurende erfpacht worden gemonitord;
   - hierover wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad, waarbij het streven is om de eerste rapportage in 2019 aan de raad aan te bieden;
   - na vier rapportages worden nut en noodzaak van het monitoren van de prijsontwikkeling geëvalueerd.

8. In te stemmen met de wijziging van artikel 12 lid 3 van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen, waardoor voor berekening van de afkoopsom voor het eeuwigdurende gedeelte van de afkoopsom (de periode na afloop van het huidige tijdvak) bij een volledige aanvraag vóór 1 januari 2020 gebruik wordt gemaakt van peildatum 1 oktober 2017, waardoor het bedrag van de afkoopsom vast staat tot 1 januari 2020. Dit betreft een afwijking van artikel 3 lid 5 en 6 van de Afkoopinstructie.

9. In te stemmen met de wijzigingen die in verband met hetgeen in de beslispunten 3, 4, 5 en 7 inzake de afhandeling van de op 28 juni 2017 door de raad aangenomen moties, alsmede het bepaalde in beslispunt 8 zijn doorgevoerd in de volgende stukken:
   a. de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 141355);

Gemeente Amsterdam

b. het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578 ), zoals gewijzigd door het college op 31 oktober 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 194399);
c. het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (Gemeenteblad 2017, nr.143786).

zowel afzonderlijk als tezamen aan te duiden als 'het beleid', en het beleid voor het overige te bevestigen, zoals in de bijlagen is opgenomen.

10. In de stemmen met de brief aan de gemeenteraad, waarin een bestuurlijke reactie wordt gegeven op de moties 800, 801, 802, 811, 812, 813 en 814 inzake Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen en de moties 801, 802, 811 en 814 daarmee afgehandeld worden en voor de moties 800, 812 en 813 aangegeven wordt dat de afhandeling meer tijd vergt.
11. De moties 801, 802, 811 en 814 als afgedaan te beschouwen.
12. Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage bij deze voordracht (bijlage 25).
13. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 25 op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

## Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017

Vastgesteld in college van B&W van 9 mei 2017.
Aangepast n.a.v. collegebesluiten van B&W van 19 december 2017

### artikel 1 Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

1. De gemeente Amsterdam biedt erfpachters van voortdurende erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming op basis van deze overstapregeling de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze regeling in acht.
2. Als wordt voldaan aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 3, artikel 7 en artikel 8) dan zal aan de erfpachter een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 14 lid 2 letter h). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 15). De bestuurlijke goedkeuring of het onthouden daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur. Door een goedkeurend besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers (artikel 16).

### artikel 2 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. **AB 2016:**de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
b. **bestemming:**de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het in de erfpachtakte vastgelegde toegestane gebruik van het perceel;
c. **canon:**het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;
d. **canonpercentage:**het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;
e. **eeuwigdurende erfpacht:**erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak;
f. **erfpacht:**het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
g. **erfpachtakte:** de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
h. de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
i. alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;
j. **erfpachtgrondwaarde:**de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de AB 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daar onder verstaan "erfpachtgrondwaarde";
k. **ingangsdatum van de overstap:**de datum waarop de akte van omzetting wordt verleden, waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

Gemeente Amsterdam

l. **overstap:**de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;
m. **overstapregeling:**onderhavige regeling waarin is bepaald welke erfpachters in welke gevallen en onder welke voorwaarden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
n. **schaduwgrondwaarde:**de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;
o. **vloeroppervlakte:**de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO);
p. **voortdurende erfpacht:**erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van de looptijd van elk tijdvak wordt de canon herzien en kan de gemeente de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaren;
q. **woonbestemming:**van een woonbestemming in de zin van de overstapregeling is sprake bij een in de erfpachtakte vastgelegde bestemming woning, daarbij kan een nader onderscheid zijn gemaakt naar gebruiker (bijv. koopwoning of huurwoning) en/of de bouwvorm (eengezinswoning, meergezinswoning) en/of woningaard (al-dan-niet drijvend wonen) zoals die bestemming naar zijn verschijningsvormen nader is uitgewerkt in de geldende bestemmingscatalogus.
Tot een woning behoren tevens de daaraan dienstbare aanhorigheden zoals bergingen en parkeerplaatsen ook als deze object van een zelfstandig erfpachtrecht of appartementsrecht zijn, maar toebehoren aan de erfpachter van de woning.
r. **WOZ-waarde:**de waarde van de onroerende zaak die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

### artikel 3 Toepassingsbereik

Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming, uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
b. de erfpachtrechten, waarvan de erfpachter een toegelaten instelling is in de zin van artikel 19 van de Woningwet;
c. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
d. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en c. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

### artikel 4 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

1. Overstap kan plaatsvinden:
   a. Op verzoek van de erfpachter gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht. Het verzoek tot overstap wordt opgeschort als de erfpachter een verzoek heeft gedaan tot vervroegde wijziging (conform het raadsbesluit d.d. 18 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20) en dit verzoek in behandeling is genomen.
   b. Bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht (zie artikel 5 en artikel 20).
   c. Als gemeentelijke voorwaarde voor samenvoeging van erfpachtrechten in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.

2. Iedere erfpachter komt in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, mits:
   a. het erfpachtrecht uitsluitend een woonbestemming heeft, en
   b. zijn erfpachtrecht in aanmerking komt op grond van artikel 3, en
   c. hij voldoet aan artikel 7 en artikel 8, en
   d. hij alle voorwaarden accepteert die zijn verbonden aan de toestemming voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 9).

Gemeente Amsterdam

**artikel 5 Mogelijkheid tot overstap bij einde tijdvak voortdurende erfpacht**

1. Het in dit artikel bepaalde geldt in aanvulling op het beleid inzake canonherziening einde tijdvak en laat toepassing van dat beleid onverlet.
2. De gemeente zal de erfpachter van een voortdurend erfpachtrecht met uitsluitend een woonbestemming de gelegenheid bieden om op de einddatum van het tijdvak over te stappen. Om de erfpachter de mogelijkheid tot vergelijking te bieden, zal de gemeente de erfpachter een voorstel doen dat het volgende omvat:
   a. een aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht. Deze aanbieding wordt gedaan op basis van de algemene bepalingen die op het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn en met inachtneming van de algemene bepalingen die op het komende tijdvak van toepassing worden en het dan geldende gemeentelijk beleid, en
   b. een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de AB 2016 met de daarbij behorende financiële en erfpachtvoorwaarden, die de gemeente op basis van het dan geldende gemeentelijk beleid hanteert en die voortvloeien uit de eventuele toepassing van artikel 7 en artikel 8 van onderhavige regeling.

Ten aanzien van het aanbod tot voortzetting van de voortdurende erfpacht geldt het volgende:

- In die gevallen, dat de gemeente op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen reeds een aanbieding doet, geldt dit gemeentelijke aanbod met betrekking tot de voortzetting van de voortdurende erfpacht als het aanbod omschreven in lid 2 letter a van dit artikel. Dit is het geval voor erfpachtrechten waarop van toepassing zijn de AB1966 (artikel 3 lid 7), AB1994 (artikel 12 lid 1 jo lid 4) en AB2000 (artikel 11 lid 1, lid 2 jo lid 5).
- In die gevallen, dat de vaststelling van de canon op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen aan deskundigen zal worden opgedragen, geldt het gemeentelijk aanbod als onverplicht en verplicht het de erfpachter tot niets. Dit is het geval voor erfpachtrechten waarop van toepassing zijn AB1915 (artikel 6 lid 2), AB1934 (artikel 6 lid 6), AB1937 (artikel 6 lid 6) en AB1955 (artikel 6 lid 6),

3. Als de erfpachter de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet accepteert, blijft de erfpacht voortdurend en vindt canonherziening plaats met inachtneming van de toepasselijke algemene bepalingen.

- Als de erfpachter het gemeentelijk aanbod tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet heeft geaccepteerd en gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak alsnog verzoekt om over te stappen, dan doet de gemeente uitsluitend een nieuw aanbod tot overstap als:
  - de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd, en
  - de door de erfpachter respectievelijk de gemeente aangewezen deskundigen nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en
  - de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de twee door hen aangewezen deskundigen intrekken, en
  - de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonherziening einde tijdvak draagt.

4. Als aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan baseert de gemeente haar aanbod op de op het moment van het aanbod geldende erfpachtvoorwaarden, het gemeentelijk beleid en de voorwaarden en uitgangspunten die zijn opgenomen in artikel 7, artikel 8 en artikel 9.
5. Als niet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan, is overstap pas mogelijk nadat de procedure canonherziening einde tijdvak volledig is afgerond.

**artikel 6 In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten**

Voor in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten geldt, naast hetgeen in de overige bepalingen van deze regeling is opgenomen dat:

a. het mogelijk is om per appartementsrecht over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht door middel van een overeenkomst tot overstap tussen de gemeente en de betreffende appartementsgerechtigde; in deze overeenkomst worden naast de inhoudelijke voorwaarden een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding opgenomen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht;
b. als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht op deze wijze zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zij op grond van de hiervoor onder a bedoelde overeenkomst tot overstap dienen mee te werken aan een erfpachtakte waarin geconstateerd wordt dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Gemeente Amsterdam

**artikel 7 Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap**

1. De gemeente neemt een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling als:

a. de erfpachter aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot zijn voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan, en

b. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die op zijn voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn, dan wel dat met de erfpachter overeenstemming is bereikt over eventueel noodzakelijke aanpassing van zijn erfpachtrecht als bedoeld in leden 2 en 3 van dit artikel, en

c. de erfpachter aan zijn verzoek geen voorwaarden heeft verbonden die geen direct verband houden met de overstap en/of met deze overstapregeling niet verenigbaar zijn.

2. Als een groter vloeroppervlak is gerealiseerd dan toegestaan volgens de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:

a. als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming voor het grotere vloeroppervlak 1) past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en 2) er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, dan wel

b. als de gemeente heeft vastgesteld dat op grond van het gemeentelijk beleid toestemming geacht wordt te zijn verleend, voor zover de vergroting op grond van publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan,

c. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.

3. Als het erfpachtrecht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming en/of het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:

a. als de afwijking bestaat uit het feitelijk gebruik voor uitsluitend een woonbestemming

b. en/of als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming tot wijziging van de bestemming en/of het toegestane gebruik in een woonbestemming 1) past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en 2) er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet,

c. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.

4. Als door de erfpachter op de onroerende zaak ondererfpacht is gevestigd, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:

a. als een met toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak gevestigde ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast;

b. als de erfpachter zich bevrijdt van een ondererfpacht die zonder toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak is gevestigd dan wel als hij alsnog toestemming krijgt voor de ondererfpacht en voldaan heeft aan de aan die toestemming door de gemeente verbonden voorwaarden.

**artikel 8 Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens**

1. Als in de erfpachtakte geen maximaal toegestane vloeroppervlakte is opgenomen, wordt uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 respectievelijk lid 3 letter a 2e bullet. Deze vloeroppervlakte wordt in de erfpachtakte opgenomen, mits deze oppervlakte op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan.

2. Als in de erfpachtakte geen bestemming en/of het toegestane gebruik is opgenomen en het feitelijk gebruik een woonbestemming betreft, dan wordt de woonbestemming als bestemming en het toegestane gebruik in de notariële akte opgenomen, mits dit op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet.

3. Als de erfpachter geen medewerking verleent aan vastlegging als hiervoor in de leden 1 en 2 bedoeld, of vastlegging niet met de publiekrechtelijke regelgeving verenigbaar is dan wel een gemeentelijk belang zich hiertegen verzet, dan neemt de gemeente het verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet in behandeling.

**artikel 9 Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap**

De gemeente neemt alleen een besluit over de toestemming tot overstap als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de overstap zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot overstap als bedoeld in artikel 14 jo artikel 15.

Gemeente Amsterdam

**artikel 10 Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht**

1. Bij de overstap zijn de AB 2016 en de overeen te komen bijzondere bepalingen van toepassing vanaf de ingangsdatum van de overstap voor zover hiervan in het onderstaande niet wordt afgeweken.
2. In de bijzondere bepalingen worden opgenomen:

a. De geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte.

b. De eventuele aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarden verbindt aan haar toestemming tot overstap, waaronder in ieder geval:

- De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.
- De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

c. De bijzondere bepalingen die na overstap op eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn.

3. In de financiële voorwaarden wordt opgenomen:

a. De financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijven gelden:

- de op het moment van overstap geldende erfpachtgrondwaarde en in het geval van een 25 jaar vaste canon de op het moment van overstap geldende schaduwgrondwaarde,
- de op het moment van overstap geldende canon van het voortdurende erfpachtrecht,
- de eventuele indexering van die canon, die van toepassing blijft tot de einddatum van het voortdurende tijdvak en wordt vastgelegd op basis van de in de navolgende tabel opgenomen artikelen uit de tot de overstap van toepassing zijnde algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht:

| AB1915 of AB1934 of AB1955 | AB1966 | AB1994 | AB2000 per canontype |
|---|---|---|---|
| n.v.t. | 5-jaarlijks artikel 3 lid 11 ev | 5-jaarlijks: artikel 8 | indexcanon: jaarlijks artikel 7 |
| | n.v.t.: bij uitgesloten indexering op basis van onderdeel III Moderniseringsbesluit * | n.v.t.: bij uitgesloten indexering conform artikel 9 | 10 jaar vast: 10-jaarlijks artikel 8 |
| | | | 25 jaar vast: na 25 jaar artikel 9 |

* Moderniseringsbesluit 1990 is vastgesteld bij raadsbesluit 942 van 28 november 1990

- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
- buiten deze bepalingen zijn de AB2016 vanaf het moment van overstap van directe en onverkorte toepassing;

b. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:

- De vastgestelde en tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde zoals beschreven in artikel 11 lid 1;
- Het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van overstap zoals beschreven in artikel 11 lid 2 jo artikel 13 lid 2 letter b en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de in artikel 13 lid 3 bedoelde aanpassing aan de inflatie.
- Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vooruit te betalen.

Gemeente Amsterdam

**artikel 11 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht**

1 Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald overeenkomstig het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'.

2 Indien de opstal van een erfpachtrecht met een woonbestemming een EPC lager dan het minimum uit het vigerende bouwbesluit krijgt toegekend, dan wordt de erfpachtgrondwaarde hiervoor gecorrigeerd, waarbij aan alle onderstaande voorwaarden moet worden voldaan:

a. Er wordt een EPC afslag op de erfpachtgrondwaarde gehanteerd als sprake is van een EPC die een tiende punt (0,1) lager is dan de minimale EPC die in het vigerende bouwbesluit is opgenomen (in 2017 0,4).

b. De EPC afslag op de erfpachtgrondwaarde bedraagt €20 per $m^2$ gebruiksoppervlak per volle-dig tiende punt dat de gerealiseerde EPC lager is dan de norm in het vigerende bouwbesluit( ).

c. De erfpachter komt alleen in aanmerking voor de EPC afslag als er een Energie-Index berekening wordt overlegd welke door een Energie Prestatie Advies (EPA)-gecertificeerde deskundige is op-gesteld.

d. Door afslagen voor de EPC op de erfpachtgrondwaarde kan de gehanteerde grondwaarde terug-gerekend niet lager worden dan 5% van de WOZ-waarde. Er kan alleen een EPC afslag op de erf-pachtgrondwaarde worden gedaan als er geen subsidie is/wordt toegekend voor de EPC verlagende maatregelen.

3. De canon voor eeuwigdurende erfpacht na overstap wordt bepaald door de overeenkomstig lid 1 bepaalde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage met inachtneming van de overstappremie van 25% ( ).

4. Nadat de canon voor eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld, kan de hoogte daarvan worden aangepast in de gevallen en op de wijze die is bepaald in artikel 20 van de AB 2016.

**artikel 12 Uitgangspunten bij de berekening van de canon**

1. De peildatum voor de bij berekening van de erfpachtgrondwaarde te hanteren parameters en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop 1 ) de gemeente een volledig verzoek voor overstap heeft ontvangen èn 2 ) is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7 en artikel 8.

2. De gemeente berekent de erfpachtgrondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming mede op basis van de WOZ-waarde ( ). Daarbij geldt de WOZ-waarde, die is vastgesteld voor het belastingjaar, één kalenderjaar voor de in lid 1 bedoelde peildatum (WOZ-peildatum 1 januari van het kalenderjaar gelegen twee kalenderjaren voor de peildatum bedoeld in lid 1). Dit betekent bijvoorbeeld dat voor een aanvraag in 2020 de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2018 (zijnde de WOZ-beschikking voor belastingjaar 2019) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

3. In afwijking van het in lid 2 gestelde geldt voor erfpachters waarvan de gemeente uiterlijk op 31 december 2019 een aan lid 1 beantwoordend verzoek voor overstap heeft ontvangen:

a. de datum van inwerkingtreding van deze regeling als de in lid 1 bedoelde peildatum en dat bijge-volg naar die peildatum de erfpachtgrondwaarde wordt berekend op basis van:

• het voor kalenderjaar 2017 vastgestelde beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' als bedoeld in artikel 11 lid 1 met de daarbij voor dat jaar vastgestelde parameters;
• de laagste van de voor het erfpachtrecht afgegeven WOZ-waarden met peildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015 (WOZ-beschikkingen belastingjaren 2015 en 2016);

b. de canon wordt berekend op basis van het gestelde in artikel 11 lid 32 en het op 1 januari 2017 geldende percentage van 2,39.

c. de overeenkomstig letter b berekende canon zal vanaf 2017 jaarlijks voor inflatie worden ge-cor-rigeerd, waarbij de canon voor het eerst per 1 januari 2018 wordt aangepast overeenkomstig ar-tikel 13 lid 2.

d. de afkoopsom voor het eeuwigdurende gedeelte (de periode na afloop van het huidige tijd-vak) wordt berekend op basis van de 'Afkoopinstructie' met gebruikmaking van de peildatum 1 oktober 2017.

( 3 ) De overstappremie is bij de inwerkingtreding van deze regeling vastgesteld op 25%. Als de marktom-standigheden daartoe na 2019 aanleiding geven, dan kan het gemeentebestuur van Amsterdam de over-stappremie wijzigen met inachtneming van een redelijke overgangstermijn, waarbij de Over-stapregeling overigens ongewijzigd van kracht blijft.

( 4 ) Als er voor de woonbestemming geen 1 WOZ-beschikking is afgegeven (o.a. drijvende woning) of 2 de afgegeven WOZ-beschikking niet de gehele woning betreft (o.a. woning in aanbouw of alleen waterper-ceel bij drijvende woning), dan wordt de erfpachtgrondwaarde op een zoveel mogelijk gelijke waarde-grondslag bepaald conform het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'

Gemeente Amsterdam

**artikel 13 Overgang naar eeuwigdurende canon**

1. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht behoudt de erfpachter de financiële voorwaarden die tot de einddatum van het tijdvak aan zijn voortdurende erfpachtrecht verbonden zijn. Dit is uitgewerkt in artikel 10 lid 3 letter a. Voor een erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht. Voor een erfpachtrecht waarvan de canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot die datum geen canon verschuldigd is.
2. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt op de ingangsdatum van de overstap vastgesteld op basis van:

a. de canon die overeenkomstig artikel 11 is bepaald naar de peildatum en uitgangspunten die voor die bepaling gelden op grond van artikel 12 en

b. de jaarlijkse aanpassing aan de inflatie van de onder a bedoelde canon met ingang van 1 januari van het kalenderjaar volgend op de peildatum die is bedoeld in artikel 12 lid 1 met voor zover van toepassing de daaraan in artikel 12 lid 3 gegeven uitwerking; op deze jaarlijkse aanpassing is het gestelde in artikel 7 lid 4 en volgende van de AB 2016 van toepassing.

3. De in lid 2 bedoelde canon wordt vanaf de ingangsdatum van de overstap jaarlijks aan de inflatie aangepast conform artikel 7 lid 4 en volgende van de AB 2016. Vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon verschuldigd.
4. Op de ingangsdatum van de overstap gelden de volgende betalingsopties:

a. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor canonbetaling plaatsvindt kan de erfpachter er voor kiezen:

- jaarlijks canon te blijven betalen, derhalve:
  1e de geldende voortdurende canon tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak en
  2e vanaf die datum de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon
- een combinatie van canonbetaling en afkoop te weten:
  1e jaarlijkse canonbetaling van de geldende voortdurende canon tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak en
  2e de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht voor het opvolgende, eeuwigdurende tijdvak op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct vooruit betalen.
  Na betaling van de afkoopsom op de ingangsdatum van de overstap is de erfpachter na de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen die zijn omschreven in artikel 20 van de AB2016;
- afkoop van alle canonverplichtingen, derhalve afkoop van zowel 1) de geldende voortdurende canon tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak als 2) de eeuwigdurende canon voor het opvolgende, eeuwigdurende tijdvak.
  Na betaling van deze afkoopsommen op de ingangsdatum van de overstap is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen die zijn omschreven in artikel 20 van de AB2016.

b. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor de canon tot het einde van het tijdvak vooruitbetaald is kan de erfpachter er voor kiezen:

- jaarlijks de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon te betalen vanaf de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak
- de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct vooruit betalen.
  Na betaling van deze afkoopsom op de ingangsdatum van overstap is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen die zijn omschreven in artikel 20 van de AB2016.

**artikel 14 Aanbieding**

1. Aan de overstap gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:

a. De oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding.

b. De ingangsdatum van de overstap.

c. De uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke recht met betrekking tot de financiële rechten en plichten:

- die tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende recht blijven gelden en
- die voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak gelden vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende recht zoals die hierna in detail zijn opgesomd in artikel 16 lid 2 letters d en e.

d. De mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) van de canon voor het lopende voortdurende tijdvak en/of het opvolgende eeuwigdurende tijdvak.

e. De termijn dat de (financiële) voorwaarden van de aanbieding gelden. De gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat omzetting van het voortdurende erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is vastgelegd in een erfpachtakte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken.
f. De bevoegdheid van de gemeente de overeenkomst tot overstap te ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 16 lid 1 .
g. Hetgeen is opgenomen in artikel 10.
h. Een voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit als bedoeld in artikel 15.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van overeenkomst tot overstap, die tot stand komt na de in artikel 15 bedoelde acceptatie en bestuurlijk besluit. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot overstap is slechts mogelijk tot aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 16.

**artikel 15 Bestuurlijk besluit**

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit over de toestemming tot overstap nadat de erfpachter de in artikel 14 bedoelde aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

**artikel 16 Erfpachtakte**

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een erfpachtakte die zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de overstap;
c. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
- de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
- de geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
- de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31 van de AB 2016 tot ontruiming op grond van de grosse van de erfpachtakte;
- een verwijzing naar bijzondere bepalingen, die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing waren en onverkort van toepassing blijven op het eeuwigdurende erfpachtrecht na overstap

d. de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden:
- de op het moment van overstap geldende schaduwgrondwaarde;
- de actuele canon van het voortdurende erfpachtrecht, en de wijze waarop de canon wordt aangepast (geïndexeerd) conform de algemene bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing waren;
- de financiële voorwaarden uit de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het voortdurende tijdvak als bedoeld in artikel 10 lid 3 letter a;
- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
- de vervaldata van de canon.

e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
- de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
- het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van de overstap en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 4 en volgende van de AB 2016;
- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

f. de ingangsdatum van de overstap;
g. de data waarop de canon moet zijn betaald;
h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

Gemeente Amsterdam

**artikel 17 Niet passeren erfpachtakte**
De gemeente kan de overeenkomst tot overstap ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 16 lid 1.

**artikel 18 Notariële kosten**
1. De kosten voor het opmaken van de erfpachtakte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter. Tot die kosten behoren ook de verschuldigde belastingen en andere lasten.
2. De eventuele meerkosten voor het aanpassen van de juridische situatie zoals bedoeld in artikel 7 leden 2 en 3 boven de in lid 1 van dit artikel bedoelde kosten komen voor rekening van de erfpachter conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
3. De eventuele meerkosten voor het aanpassen van de juridische situatie door vastlegging van ontbrekende gegevens zoals bedoeld in artikel 8 boven de in leden 1 en/of 2 van dit artikel bedoelde kosten komen voor rekening van de gemeente.
4. De erfpachtakte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris na overleg met de erfpachter.

**artikel 19 Citeertitel**
Deze regeling kan worden aangehaald als: Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.
Dit hoofdstuk ziet op de situatie dat de overstapregeling in werking treedt, terwijl de procedure canonherziening einde tijdvak voor een erfpachtrecht met een woonbestemming al van start is gegaan. Dit hoofdstuk is daarom uitsluitend van kracht op en gedurende de periode dat aan erfpachters voor een erfpachtrecht met een woonbestemming een canonherziening is aangezegd en in gang is gezet zonder dat ook een aanbieding tot overstap is gedaan als bedoeld in artikel 5 lid 2.

**artikel 20 Overgangsperiode mogelijkheid tot overstap bij lopende canonherzieningen einde tijdvak voortdurende erfpacht bij ingang van de overstapregeling**
1. Als de erfpachter tijdens een procedure canonherziening einde tijdvak verzoekt om een overstap naar eeuwigdurende erfpacht en is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 7 en artikel 8 van deze regeling, dan geldt de volgende overgangsregeling:

a. Als aan de erfpachter nog geen gemeentelijke aanbieding voor canonherziening einde tijdvak is gedaan, terwijl dit op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen wel is voorgeschreven, omvat de gemeentelijke aanbieding mede een aanbieding tot overstap.
b. Als aan de erfpachter een gemeentelijke aanbieding is gedaan voor de canonherziening einde tijdvak, 1 ) die niet is geaccepteerd of afgewezen en 2 ) waarvan de acceptatietermijn nog niet is verstreken, dan doet de gemeente de erfpachter tevens een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De acceptatietermijn van de gemeentelijke aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak verlengt de gemeente met inachtneming van de acceptatietermijn van de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De gemeente verlengt de acceptatietermijn alleen als de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpacht-recht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd.

c. Als met de erfpachter reeds overeenstemming is bereikt over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht door (stilzwijgende) acceptatie van de gemeentelijke aanbieding, dan is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak alsnog over te stappen mits de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd. In dat geval doet de gemeente de erfpachter een aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Pas nadat de erfpachter dit aanbod heeft geaccepteerd en de overstap is vastgelegd in een erfpachtakte, komt de reeds bereikte overeenstemming over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht te vervallen.
d. Als de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak door deskundigen zal worden bepaald, doordat 1 ) de erfpachter daar voor heeft gekozen of 2 ) de van toepassing zijnde algemene bepalingen dat voorschrijven, is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak als-nog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht indien:

- de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd, en
- de door de erfpachter aangewezen deskundige en de door de gemeente aangewezen deskundige nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en
- de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de door hen aangewezen deskundigen intrekken, en

Gemeente Amsterdam

- de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonher-ziening einde tijdvak draagt.

Als aan alle hiervoor vermelde voorwaarden is voldaan zal de gemeente de erfpachter een aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht doen.
2.Het in dit artikel bepaalde geldt in aanvulling op het beleid inzake canonherziening einde tijdvak en laat toepassing van dat beleid onverlet.

**De Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017**
Vastgesteld in het College van Burgemeester & Wethouders van 9 mei 2017
Behandeld in de gemeenteraad op 28 juni 2017
Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 31 oktober 2017
**Samenvatting**
De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Er zijn nu zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke als voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:
1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend recht van erfpacht.

In deze situaties is het nodig om de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document. Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1985 en 1998 voor woningcorporaties is dit beleid niet van toepassing.
De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode of op basis van vaste of minimale grondwaarden. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. Dit noemen we depreciatie en is 10%. De depreciatie wordt toegepast bij de grondwaardebepaling bij einde tijdvak en op de grondwaarde van de nieuwe bestemming bij een bestemmingswijziging. Bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt in feite de canonherziening (voor de laatste keer) vroegtijdig vastgelegd en daarom is ook bij overstap de depreciatie van 10% van toepassing. Daarnaast is in het kader van de Overstapregeling 2017 voor wonen een overstappremie van 25% van toepassing
De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Zowel het bestemmingsplan (publiekrecht) als de erfpacht (privaatrecht) bepalen de toegestane bestemming.
**Grondwaardebepaling bij wonen**
In het voorliggende beleid wordt, in lijn met het advies van de Grondwaardecommissie, een systeem geïntroduceerd waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning de grondwaarde wordt bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. Voor de bestemming wonen wordt de grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. Op deze grondwaarde wordt vervolgens nog een depreciatie toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. Daarnaast wordt een maximale buurstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.
Uitzondering hierop vormen de transformatieprojecten, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Voor deze transformatieprojecten wordt de grondwaarde voor de woningen op dezelfde wijze als voor niet-woonfuncties bepaald. Dit houdt in dat de grondwaarde

wordt bepaald door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling, waarbij de genormeerde residuele methode het uitgangspunt is.

***Opstalwaarde woningen***

De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald door de herbouwkosten te bepalen. De herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. Bij de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en van hedendaagse constructies. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van hedendaagse nieuwbouw te vermeerderen met de kosten van het slopen van het pand. De bouwkostenberekeningen zijn gebaseerd op een actueel prijspeil. Het prijspeil van de herbouwkosten is vervolgens gecorrigeerd naar het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde.

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten (exclusief grondkosten). De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en de waarde van de opstal. Bij duurdere woningen zijn de herbouwkosten over het algemeen hoger. Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per $m^2$ is in de herbouwkosten een toeslag opgenomen voor kwaliteit.

De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om de herbouwkosten te corrigeren met een verouderingsfactor. Deze factor moet de herbouwkosten corrigeren voor populariteit en ouderdom. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de WOZ-waarde maar zouden de grondwaarde niet moeten beïnvloeden. Er is echter geen verouderingsfactor beschikbaar die aansluit op de Amsterdamse situatie. Daarom heeft de gemeente er voor gekozen geen verouderingsfactor toe te passen. Consequentie hiervan is dat de herbouwkosten niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

**Grondwaardebepaling voor niet-wonen**

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. Met veroudering wordt dan ook geen rekening gehouden. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij rekening houdend met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan). Voor alle bestemmingen op het perceel worden in principe een afzonderlijke grondwaarden bepaald. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen. Voor afzonderlijke parkeerplaatsen bij wonen waarop de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht van toepassing is, wordt een andere benadering toegepast, in lijn met de methodiek voor wonen.

De grondwaarde voor sociaal-maatschappelijke bestemmingen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden.

Voor elke niet-woon bestemming is een minimale grondwaarde van € 254 per $m^2$ bruto vloeroppervlak van toepassing. Voor parkeren geldt een minimum grondwaarde van € 2.208 per parkeerplaats. Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde van € 254 per $m^2$ bruto vloeroppervlak. Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen is een vaste grondwaarde van toepassing van € 2.208 per bron. Op de grondwaarde kan nog een depreciatiefactor van toepassing zijn.

**Opstalwaarde voor niet-wonen**

Bij niet-wonen wordt uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. Bij niet-woonbestemmingen zijn voor de veel voorkomende verschijningsvormen de nieuwbouwkosten in nieuwbouwkwaliteit bepaald. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil omdat de vastgoedwaarde ook wordt gebaseerd op een actueel prijspeil.

Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald. Voor afzonderlijke parkeerplaatsen bij wonen wordt een andere benadering toegepast.

**Bepaling van canon en afkoopsom**

De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en de afkoopsommen zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. De canon wordt berekend

door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van de bebouwing en/of de bestemming. Tevens wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak. De afkoopsom volgt uit de canon.
Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is momenteel 2,39%. Dit canonpercentage is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2000 en ouder van toepassing zijn. Deze canonpercentages worden elk jaar gepubliceerd door de gemeente.
De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (het tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend). De netto contante waarde van een opbrengst stroom is een berekening waarbij rekening wordt gehouden dat een bedrag nu niet gelijk is aan een gelijk bedrag over een jaar. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

**Inhoud**

Samenvatting
Begrippen
1. Inleiding
2. Bepaling van de grondwaarde
2.1. De grondwaarde
2.2. Residuele methode
2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde
2.4. Depreciatie van de grondwaarde
3. Bepaling van de opstalwaarde
3.1. Opstalwaarde voor wonen
3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen
4. Grondwaardebepaling bij wonen
4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde
4.2. Buurtstraatquote
4.3. Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten
5. Grondwaardebepaling voor niet-wonen
5.1. Commercieel vastgoed
5.2. Parkeren
5.3. Overige bestemmingen
6. Bepaling van canon en afkoopsom
6.1. Bepaling van de canon
6.2. Het bepalen van de afkoopsom
6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop

Bijlage Bronnen
Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies
Bijlage Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen

**Begrippen**

**Afkoop** – het door de erfpachter in één keer vooruitbetalen van alle toekomstige canonbedragen voor de looptijd van het erfpachtrecht voor de in de notariële akte vastgelegde bestemming en het in de notariële akte vastgelegde toegestane gebruik. De looptijd is bij voortdurende erfpacht gelijk aan de looptijd van het tijdvak (meestal vijftig jaar) en bij eeuwigdurende erfpacht gelijk aan de eeuwigheid.
**Buurtquote** – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes in een buurt waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurt berekend kan worden.
**Buurtstraatquote** – het gemiddelde van alle berekende individuele grondquotes, welke op minimaal 5% zijn gesteld, in een buurtstraat, waarmee het gronddeel in de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende buurtstraat berekend kan worden. De buurtstraatquote is maximaal 49%.
**Canon** – het bedrag dat de erfpachter periodiek aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht. Afhankelijk van wat is overeengekomen, wordt de canon aangepast aan de inflatie.
**Depreciatie** – een afwaardering van de residueel berekende grondwaarde.
**Eeuwigdurende erfpacht** – erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.
**Erfpacht** – een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van de grond en de daarop aanwezige opstallen, welke eigendom zijn van een ander, in dit geval de gemeente.

Gemeente Amsterdam

**Erfpachtgrondwaarde** – de waarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon, en is vastgesteld waarbij is rekening gehouden met de in de erfpachtakte opgenomen beperkingen, bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.
**Functionele grondwaardepolitiek** – methodiek waarbij de bestemming van het vastgoed maatgevend is voor de waardebepaling van de grond.
**Grondquote** – de grondquote is het deel van de vastgoedwaarde dat aan de grond wordt toebedeeld.
**Grondwaarde** – de economische waarde van een locatie waarbij geen rekening wordt gehouden met privaatrechtelijke beperkingen volgend uit het erfpachtrecht.
**Grondwaardecommissie** – commissie die in opdracht van de gemeente een advies heeft uitgebracht over de canonbepaling bij de invoering bij van eeuwigdurende erfpacht.
**Herbouwkosten** – de bouw-, bijkomende en sloopkosten, uitgegaan van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en van hedendaagse constructies.
**Marktwaarde** – het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
**Onbezwaarde waarde** – de waarde waarbij alleen rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet de privaatrechtelijke beperkingen.
**Opstallen** – gebouwen en werken.
**Opstalwaarde** – de herbouwkosten van de opstallen, gecorrigeerd voor technische en economische slijtage.
**Residuele grondwaarde methode** – methode waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door het verschil tussen de vastgoedwaarde en de opstalwaarde.
**Vastgoedwaarde** – de marktwaarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.
**Voortdurende erfpacht** – erfpacht waarbij aan het einde van iedere overeengekomen periode (tijdvak) de canon wordt herzien en nieuwe algemene bepalingen aan de erfpachter kunnen worden opgelegd. Het Amsterdamse voortdurende erfpachtstelsel kent tijdvakken van 50, 52, 75 of 77 jaar.
**WOZ-waarde** – de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente opnieuw vastgesteld.

**1.Inleiding**

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in erfpacht. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de gemeente en dat de erfpachter de grond mag gebruiken tegen een vergoeding; de canon. De waarde van de grond bepaalt de hoogte van de canon. De gemeente voert dit beleid al meer dan honderd jaar: uitgifte in erfpacht is regel en verkoop in vol eigendom de uitzondering.
In Amsterdam werd tot juli 2016 de grond in voortdurende erfpacht uitgegeven. Voortdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft, maar is opgedeeld in tijdvakken. Bij de start van elk tijdvak wordt de canon herzien. Sinds juli 2016 geeft de gemeente haar grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Eeuwigdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht een onbepaalde looptijd heeft en géén tijdvakken kent.
Er zijn nu zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten in Amsterdam. Daarnaast is er nog een aantal tijdelijke erfpachtrechten. Het voorliggende beleidsdocument gaat specifiek in op bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijke als voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht is het beleid `Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht´ van toepassing zoals deze op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.
Bestaande erfpachtrechten kunnen wijzigen. Onder meer bij een canonherziening, omzetting naar eeuwigdurende erfpacht, bestemmingswijziging en bebouwingsuitbreiding. Bij wijzigingen is het nodig om de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van de canon te bepalen. De wijze waarop dit gebeurt, is vastgelegd in het voorliggende document.
Het college van burgemeester en wethouders heeft zich in het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht laten adviseren door de Grondwaardecommissie over de bepaling van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht. De Grondwaardecommissie, bestaande uit de professoren Berkhout, Eichholtz en Brounen, heeft op 18 juni 2015 haar rapport "Schoon Schip" opgeleverd. Het voorliggende beleid is een uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie.
Met het onderhavige beleid komt het grondprijsbeleid voor bestaande voortdurende erfpachtrechten dat tot nu toe van kracht was, te vervallen. Voor bestaande voortdurende erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' was tot op heden een grondprijslijst per buurt van toepassing die onderscheid maakte tussen meergezins- en eengezinswoningen en tussen koop- en huurwoningen. Door het vervallen van die "grondprijslijst" en het toepassen van onderhavig beleid op zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht is de grondslag voor de bepaling van de canon in beide systemen gelijk.
Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 voor woningcorporaties is dit beleid niet van toepassing. Bij wijzigingen van die rechten wordt niet uitgegaan van de erfpachtgrondwaarde zoals in dit document beschreven. Deze notitie gaat over (wijzigingen van) erfpachtrechten met de AB1915, AB1934, AB1937, AB1955, AB1966, AB1994, de AB2000 en de AB2016.

**Leeswijzer**
Het volgende hoofdstuk beschrijft de algemene uitgangspunten voor de bepaling van de waarde van de grond. In hoofdstuk drie wordt ingezoomd op de bepaling van de opstalwaarde. Vervolgens wordt afzonderlijk ingegaan op de bijzonderheden van grondwaardebepaling voor woningen (hoofdstuk 4) en niet-woningen (hoofdstuk 5). Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aangegeven op welke wijze de canon en afkoopsom op basis van de grondwaarde worden bepaald.

**2.Bepaling van de grondwaarde**
Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht moet de grondwaarde worden vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt eerst het begrip grondwaarde toegelicht. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode (paragraaf 2.2) of op basis van vaste of minimale grondwaarden (paragraaf 2.3). De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen. Deze zogenaamde depreciatie van de grondwaarde wordt in paragraaf 2.4 toegelicht.

**2.1. De grondwaarde**
De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. Dit is per definitie voor elke locatie uniek. De waarde van grond is niet stabiel in de tijd. Het aanbod aan vastgoed op een locatie staat grotendeels vast en de marktvraag wisselt sterk.
De grondwaarde is afhankelijk van de volgende vier factoren:
1. de (toegestane) bestemming, inclusief gebruik- en bebouwingsmogelijkheden;
2. de locatie;
3. het moment in de tijd;
4. fiscale aspecten.

Ad. 1 De toegestane bestemming
De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Zowel het bestemmingsplan (publiekrecht) als de erfpacht (privaatrecht) bepalen de toegestane bestemming.
Een kantoor heeft bijvoorbeeld een ander opbrengst- en kostenniveau dan een woning. En de grondwaarde van een perceel is doorgaans hoger naarmate er een groter volume op mag worden gerealiseerd.
Ad. 2 Locatie
De locatie heeft ook een groot effect op de grondwaarde. De locatie heeft voornamelijk invloed op het opbrengstniveau, afhankelijk van de bestemming, en in mindere mate op het kostenniveau om het vastgoed te realiseren en onderhouden. Een kantoor op de Zuidas heeft een hogere waarde dan hetzelfde kantoor in Amsterdam Noord, terwijl de stichtingskosten bij een gelijk kwaliteitsniveau ongeveer gelijk zijn. Hierdoor kunnen de grondwaardes van een zelfde bestemming op verschillende locaties fors van elkaar afwijken.
Ad. 3 Het moment in de tijd
De vraag naar vastgoed wisselt afhankelijk van de economische ontwikkeling. In tijden van economische achteruitgang neemt de vraag naar vastgoed doorgaans af, terwijl in economisch betere tijden de vraag doorgaans toeneemt. In hoeverre de vraag reageert op de actuele economische ontwikkeling is vaak ook afhankelijk van de bestemming, de locatie en maatschappelijke ontwikkelingen.
Ad. 4 Fiscale aspecten
Overdrachtsbelasting:
Bij leveringen van vastgoed moet doorgaans overdrachtsbelasting worden betaald. Deze belasting beïnvloedt daarmee de vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.
Inkomstenbelasting:
Eigenaar-bewoners mogen de canon en – onder voorwaarden – hypotheekrente aftrekken voor de inkomstenbelasting. Deze belastingen of vrijstelling van belastingen beïnvloeden daarmee direct of indirect de Vastgoedwaarde en zo uiteindelijk ook de grondwaarde.

**2.2. Residuele methode**
Amsterdam bepaalt voor (bestaande) erfpachtrechten de grondwaarde op basis van de 'residuele methode'. Deze methode betekent dat de vastgoedwaarde wordt verminderd met de opstalwaarde. Wat overblijft (het residu) is de waarde die aan de (erfpacht)grond wordt toegeschreven.
Amsterdam voert een functionele en residuele grondwaardepolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. Per bestemming wordt de residuele methode toegepast. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 wordt per hoofdbestemming beschreven hoe de grondwaarde wordt bepaald.

**2.3. Vaste en minimale erfpachtgrondwaarde**
Voor enkele bestemmingen, bijvoorbeeld sommige sociaal-maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste erfpachtgrondwaarden. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste erfpachtgrondwaarde van toepassing is. Voor deze segmenten is een residuele grondwaardebepaling lastig omdat het vastgoed geen objectief te bepalen waarde kent of een lage economische waarde waardoor de residuele grondwaardeberekening op nul of lager zou uitkomen.

Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve erfpachtgrondwaarde. De minimale en vaste erfpachtgrondwaarden worden jaarlijks aangepast met de inflatie.

**2.4. Depreciatie van de grondwaarde**

Er zijn drie situaties waarin het nodig is de erfpachtgrondwaarde van bebouwde en in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van voortdurende erfpachtrechten;
2. wijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar eeuwigdurend erfpachtrecht.

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd omschreven, wordt de erfpachtgrondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond gerelateerd aan de residuele grondwaarde. Omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een contractrelatie wordt de grondwaarde gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

**Verschil eigen grond en erfpachtgrond**

Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een waardeverschil omdat bij erfpacht over het algemeen beperkingen zijn waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin aan een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen verbonden zijn (die bij eigendom niet gelden) bepaalt het waardeverschil. Het gaat dan vooral om privaatrechtelijke beperkingen ten aanzien van de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte. Bij wijziging hiervan kan de canon worden herzien en het feit dat de canon in die situaties kan worden herzien heeft invloed op de waarde van het erfpachtrecht.

Met het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht wordt rekening gehouden bij de bepaling van de grondwaarde. Dit kan door een afslag te hanteren op de berekende grondwaarde. De afslag corrigeert de grondwaarde dan naar beneden. Als de referenties die zijn gebruikt voor de marktwaardebepaling al erfpacht (met gelijke beperkingen als het erfpachtrecht waarvoor de grondwaarde wordt bepaald) betroffen, is een afslag wegens erfpacht niet meer nodig. De grondwaarde waarin de beperkingen zijn verwerkt is de erfpachtgrondwaarde.

**Depreciatie van de grondwaarde**

Eind 2010 heeft het college besloten de depreciatiefactor vast te stellen op 0,75 (25% depreciatie). Deze depreciatiefactor is opgebouwd uit twee delen: een deel als vergoeding aan de erfpachter om te komen van bebouwde grond tot bouwrijpe grond (15%) en een deel als coulance wegens het bestaand erfpachtrecht (10%).

De onderbouwing van de depreciatiefactor wegens de bebouwde situatie komt voort uit het feit dat de grondwaarde van bouwrijpe grond niet gelijk is aan de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. In het oude beleid was de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten gerelateerd aan de grondwaarde voor bouwrijpe grond. De waarde van bebouwde en bouwrijpe grond zijn niet gelijk aan elkaar omdat er alleen sprake is van bouwrijpe grond na slopen van de opstallen. Het feit dat de grond bebouwd is, brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw te realiseren opstallen. De depreciatie hiervoor is vastgesteld op 15%.

Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren.

In onderhavig beleid is losgelaten om de waarde van bouwrijpe grond voor bestaande rechten te bepalen en wordt bij de waardebepaling aangehaakt bij de werkelijke situatie; de waarde van bebouwde grond. Sloopkosten zijn onderdeel van de herbouwkosten in de waardebepaling van bebouwde grond. Om deze reden vervalt de onderbouwing voor de 15% in de depreciatie. De depreciatie wordt 10%, de bestaande contractrelatie is immers onverminderd van kracht. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugt.

Bij bestemmings- of oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie van 10% ook toegepast. Bij bestemmings / en oppervlaktewijzigingen wordt de depreciatie alleen op de nieuwe bestemming toegepast. Hierdoor is de aanvullende canon lager dan het waardeverschil tussen de oude en nieuwe bestemming. Bij zowel gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak als bij wijzigingen van een erfpachtrecht wordt de grondwaarde met 10% gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen. Bij conversies van een tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is er geen bestaande contractrelatie die wordt voorgezet en is er geen grond voor de 10% depreciatie. Er is sprake van bebouwde grond maar bij de waardebepaling is hier al rekening mee gehouden. Bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend is er geen sprake meer van toepassing van depreciatie.

Juridisch gezien wordt er geen bestaand erfpachtrecht voortgezet. Enige uitzondering die hierop wordt gemaakt zijn erfpachtrechten op Vicarie gronden. Deze rechten lopen af in 2053 of 2064. De gemeente zal voor wat betreft het bepalen van de canon voor een tussentijdse conversie deze rechten behandelen als ware het erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Dat betekent dat

bij de aanbieding voor een nieuw erfpachtrecht er wel depreciatie van 10% zal worden toegepast. In het huidige beleid worden Vicarie-erfpachtrechten bij conversie gelijk behandeld als afgekochte (tot de einddatum) voortdurende erfpachtrechten en hiermee wijzigt het beleid voor Vicarie-erfpachtrechten per saldo dus niet.

**Overstappremie**

Conform de Overstapregeling 2017 wordt bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de erfpachtgrondwaarde voor woonbestemmingen een overstappremie van 25% toegepast.

**3.Bepaling van de opstalwaarde**

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de (residuele) grondwaarde wordt bepaald door de vastgoedwaarde te verminderen met de opstalwaarde. Dit hoofdstuk behandelt de wijze waarop de opstalwaarde voor wonen (paragraaf 3.1) en voor niet-wonen wordt bepaald (paragraaf 3.2).

**3.1. Opstalwaarde voor wonen**

De opstalwaarde voor wonen wordt bepaald aan de hand van de herbouwkosten.

De herbouwkosten zijn gelijk aan de kosten waarvoor een woning opnieuw gebouwd kan worden. De kosten hiervoor zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Bij de herbouwkosten is uitgegaan van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en van hedendaagse constructies. De herbouwkosten zijn bepaald door de bouwsom van hedendaagse nieuwbouw te vermeerderen met de kosten van het slopen van het pand. Bij het bepalen van sloopkosten zijn onder andere saneringskosten en asbestverwijdering buiten beschouwing gelaten. Deze kosten zijn namelijk (grond)vervuilingen aangebracht door de huidige erfpachter of een voorganger. Bij uitgifte was de grond immers geschikt voor gebruik. De bouwkostenberekeningen zijn gebaseerd op een actueel prijspeil en de hedendaagse eisen die worden gesteld aan gebouwen. Het prijspeil van de kosten voor wonen is middels indexatie gelijkgesteld aan het prijspeil van de gehanteerde WOZ-waarde (zie hoofdstuk vier).

Voor de bepaling van de opstalwaarde worden meerdere referentiemodellen gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woning- en gebouwtypen. Bij de bestemming wonen zijn de referenties gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling. Als per woningtype meerdere uitvoeringen mogelijk zijn dan wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs van die woningtypes. Zo zijn er bijvoorbeeld referenties voor hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in woningen, galerijflats, portiekflats, benedenwoningen en bovenwoningen.

<u>Oppervlakte woningen</u>

Kleine woningen hebben doorgaans per m² gebruiksoppervlak (go) een hogere opbrengst dan grote woningen, hier tegenover staat dat de kosten per m² go van een kleine woning ook hoger zijn dan van een grote woning. Daarom is er voor de kostenberekening uitgegaan van verschillende categorieën. Zo zijn voor de meergezinswoning-bovenwoning de kosten uitgerekend voor woningen met een go van 30 t/m 180 m².

De bouwkosten, de bijkomende kosten en de sloopkosten vormen samen de herbouwkosten (exclusief grondkosten). De bouw- en sloopkosten zijn de kosten om het fysieke bouwwerk te maken en te slopen. Dit zijn onder andere kosten voor arbeid, materialen en materieel (zoals steigerwerk, bouwketen en kranen). De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.

<u>Locatie van de woning</u>

Omdat bouwen in het centrum duurder is dan daar buiten, wordt daar bij de kostenbepaling rekening mee gehouden. Voor extra kosten die het gevolg zijn van de bereikbaarheid of moeilijkheid van de locatie, wordt een toeslag gehanteerd voor verschillende locatiecategorieën. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS).

<u>Kwaliteit van de opstal</u>

De herbouwkosten hangen ook samen met de kwaliteit en waarde van de opstal. De kwaliteit van de opstal is moeilijk te meten maar wordt, op advies van de Grondwaardecommissie, gebaseerd op de WOZ-waarde per m². Afhankelijk van de woninggrootte en de WOZ-waarde per m² wordt op de herbouwkosten een toeslag toegepast wanneer de WOZ-waarde per m² hoger is dan het niveau waarop de herbouwkosten zijn gebaseerd.

<u>Veroudering</u>

De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om de herbouwkosten te corrigeren met een verouderingsfactor. Deze factor moet de herbouwkosten corrigeren voor populariteit en ouderdom. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de WOZ-waarde maar zouden de grondwaarde niet moeten beïnvloeden. Er is echter geen verouderingsfactor beschikbaar die aansluit op de Amsterdamse situatie. Daarom heeft de gemeente er voor gekozen geen verouderingsfactor toe te passen. Consequentie hiervan is dat de herbouwkosten niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor. In de bijlage is een uitgebreide toelichting opgenomen op de bepaling van de opstalwaarde voor wonen.

**3.2. Opstalwaarde voor niet-wonen**

Bij niet-wonen wordt voor de opstalwaarde uitgegaan van nieuwbouwkosten inclusief de kosten voor de sloop van de bestaande opstal. De nieuwbouwkosten bestaan uit de bouwkosten en de bijkomende kosten voor nieuwbouwkwaliteit. Er wordt gerekend met een actueel prijspeil, omdat de vastgoedwaarde ook een actueel prijspeil heeft (zie hoofdstuk 5).
Voor kantoren, bedrijven, horeca en winkels worden diverse referenties gehanteerd om de nieuwbouwkosten te bepalen. Voor kantoren is daarbij een onderscheid gemaakt in verschillende gebouwhoogtes en kwaliteitsniveaus (van basiskwaliteit tot topkwaliteit). Voor de kantoren wordt uitgegaan van volledige afbouw, inclusief installaties, exclusief kantoorinrichting. Voor bedrijfsruimte en winkelruimte wordt uitgegaan van een casco oplevering (aansluitingen tot de meterkast en benodigde inbouwvoorzieningen).
Ook voor parkeren wordt gebruik gemaakt van verschillende referenties. Er zijn referenties voor parkeren op maaiveld (niet overbouwd), parkeren op maaiveld en op de verdieping in een gebouw, half-verdiept parkeren en verdiept parkeren. Bij de overbouwde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van afgebouwde parkeergarages inclusief installaties. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen stallings- en openbare parkeerplaatsen. Voor afzonderlijke parkeerplaatsen bij wonen waarop de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht van toepassing is, wordt een andere benadering toegepast, in lijn met de methodiek voor wonen. Zie paragraaf 5.2.
Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van standaardreferenties. Daar waar dit niet mogelijk is of voor bestemmingen met een grote variatie in verschijningsvorm, bouwvorm of volume (zoals kiosken en winkelcentra) worden de kosten afzonderlijk bepaald.
4.Grondwaardebepaling bij wonen
In het voorliggende beleid wordt, in lijn met het advies van Grondwaardecommissie, een systeem geïntroduceerd waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning de grondwaarde wordt bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. In paragraaf 4.1 wordt de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote toegelicht. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 behandeld.

**4.1. Grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde**

Voor bestemming wonen wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:
1.Voor de bepaling van de vastgoedwaarde wordt de WOZ-waarde gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:
a) is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);
b) is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie;
c) is gebaseerd op bestemming(en) en oppervlakte die overeenstemmen met het erfpachtrecht;
d) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ waarde.
Praktisch betekent dit dat de WOZ beschikking van het vorige belastingjaar wordt gebruikt. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar eerder (de waardepeildatum is altijd één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking). Hierop gelden twee uitzonderingen:

- Voor erfpachtaanbiedingen in het kader van de overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht die tot en met 31-12-2019 worden aangevraagd wordt de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is;
- Voor overige erfpachtaanbiedingen die in 2017 worden aangevraagd wordt ook de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is.

In het kader van de overstap is na verschijning van het advies van de Grondwaardecommissie door het college toegezegd de WOZ-beschikking van het belastingjaar 2015 te gebruiken. Ten tijde van deze toezegging was dat de WOZ-beschikking van het voorgaande jaar. De uitwerking heeft meer tijd gekost dan voorzien. Het gebruik van de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 zou in het nadeel zijn van de erfpachter omdat de WOZ waarden inmiddels zijn gestegen. Het bestuur wil de vertraging niet aan de erfpachter doorrekenen en kiest er daarom voor om de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 bij bovenstaande uitzonderingen te blijven gebruiken. Dit kan voor de erfpachter nadelig uitvallen indien de WOZ waarde in belastingjaar 2016 is gedaald ten opzichte van belastingjaar 2015. In dat geval mag de erfpachter de lagere WOZ waarde van belastingjaar 2016 hanteren.

2. De grondwaarde wordt bepaald door een percentage te nemen van de WOZ–waarde in de WOZ-beschikking van het belastingjaar een jaar eerder: de zogenaamde buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. De buurtstraatquote wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.
3. Op de grondwaarde wordt een depreciatie toegepast (zie paragraaf 2.4) om te komen tot de erfpachtgrondwaarde;
4. In het kader van de Overstapregeling is een overstappremie van 25% van toepassing. De overstapregeling is de regeling die de wijze van overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht beschrijft.

Gemeente Amsterdam

Op het moment dat de bestemming van het erfpachtrecht "huurwoning" is, dan moet de woning voor onbepaalde tijd als huurwoning worden geëxploiteerd. In dat geval stemt de bestemming van het erfpachtrecht niet overeen met de bestemming waarvan wordt uitgegaan bij de bepaling van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie vrij en leeg verkoopbaar. De huurbestemming heeft een drukkend effect op de vastgoedwaarde en daarmee op de grondwaarde. De marktwaarde van beleggershuurwoningen ligt lager dan de vrije verkoopwaarde van woningen. Om die reden wordt jaarlijks op basis van actuele marktinformatie bepaald met welke factor de WOZ-waarde wordt gecorrigeerd om tot de beleggingswaarde te komen. Door deze factor beleggingswaarde jaarlijks te actualiseren (net als de stichtingskosten) blijft de residuele grondwaarde voor huurwoningen in logische verhouding staan tot de residuele grondwaarde voor koopwoningen. Bij de bestemming huurwoningen wordt daarom de grondwaarde op dezelfde wijze bepaald als hierboven beschreven (WOZ-waarde maal de buurtstraatquote) maar wordt de buurtstraatquote verlaagd met het percentageverschil tussen de beleggingswaardebeleggingswaarde en de WOZ-waarde. Hierbij is ook van toepassing dat de buurtstraatquote niet lager mag zijn dan 5%.
Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de actuele verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen gemiddeld genomen 95% is. Dat betekent dat de buurtstraatquote met 5% punt wordt verlaagd (waarbij de gecorrigeerde buurtstraatquote niet onder de 5% mag komen) en de uitkomst maal de WOZ-waarde is de grondwaarde van een woning met de (erfpacht)bestemming huurwoning.

**Werkwijze als er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is**

In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen WOZ-waarde beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen die recent zijn gebouwd en opgeleverd. Deze hebben geen WOZ-waarde of geen WOZ-waarde die is gebaseerd op een afgebouwd woning. Het is ook mogelijk dat de bestemming waar de WOZ-waarde vanuit gaat, de publiekrechtelijk vastgestelde bestemming, niet overeenstemt met de bestemming zoals deze is vastgelegd in de erfpachtakte.
In deze gevallen zal Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van het object bepalen. Daarbij wordt vergeleken met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken of wordt er gecorrigeerd voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de WOZ-waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken.
Het is ook mogelijk dat er naast wonen nog een andere bestemming op het erfpachtrecht van toepassing is. De grondwaarde moet dan per bestemming worden bepaald op de wijze zoals beschreven in dit beleid.

**4.2. Buurtstraatquote**

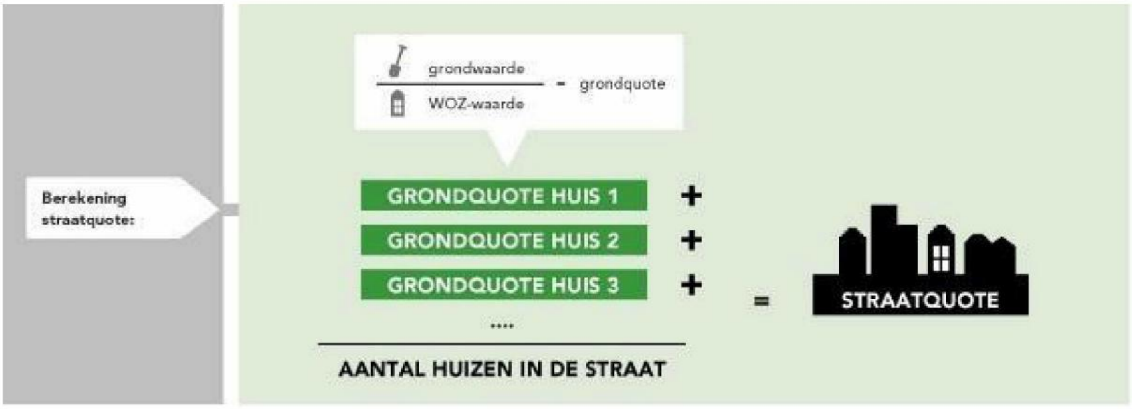
Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in één buurt valt. Hiervoor is de buurtindeling gebruikt van Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten.

**Berekening individuele grondquote**

De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. De buurstraatquote is hierdoor ook minimaal 5% van de WOZ-waarde. Daarnaast wordt een maximale buurstraatquote van 49% van de WOZ-waarde gehanteerd.




In onderstaande figuur staat deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.




Met de buurtstraatquote wordt invulling gegeven aan de door de Grondwaardecommissie geadviseerde residuele grondwaardemethode. In feite wordt de WOZ-waarde gecorrigeerd voor de gemiddelde opstalwaarde in een straat. In gewilde buurten komt de grondwaarde met de BSQ hoger uit dan in minder gewilde buurten. Bij gelijke bebouwing werken de absolute verschillen in de WOZ-waarde tussen verschillende locaties één op één door in de grondwaarde. Daardoor is het verschil in grondwaarde gelijk aan het absolute verschil in WOZ-waarde. Residueel rekenen betekent daardoor dat de grondwaarde als percentage van de WOZ-waarde verschillen van locatie tot locatie.

**De keuze voor de buurtstraatquote**

De keuze voor de buurtstraatquote is gemaakt om de volgende redenen:

- Het is zo niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde te berekenen. Wanneer voor een representatief aantal woningen de opstalwaarde kan worden berekend, kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald. Als voor een woning de WOZ-waarde bekend is en de opstalwaarde niet (door een afwijkend woningtype of oppervlak), dan kan toch een grondwaarde worden bepaald.
- De buurtstraatquote doet recht aan de locatieverschillen. Ook op zeer korte afstand, binnen een buurt, kan een aanmerkelijk waardeverschil bestaan in de hoogte van de grondwaarde. Bij de keuze voor een hoger schaalniveau, bijvoorbeeld het rekenen met buurtquotes, zou het waardeverschil gedeeltelijk worden uitgemiddeld.
- Door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, wordt recht gedaan aan de verschillen die op buurtstraatniveau tussen woningen bestaan. Zo krijgt een woning met een mooi uitzicht en dakterras of een woning met een tuin een hogere grondwaarde doordat de WOZ-waarde per m² hoger is dan de WOZ-waarde van de woningen op de tussenverdiepingen. Individuele woningen krijgen door de quote een unieke grondwaarde.
- De methodiek is consequent. De WOZ-waarde is voor iedereen bekend en de erfpachter heeft daar bezwaar tegen kunnen maken. Gelijke woningtypes met een gelijk onderhoudsniveau hebben dezelfde opstalwaarde gekregen.

**Rekenregels voor de buurtstraatquote**

Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien:

- het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn;
- de kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².

De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote berekend.

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als:

- de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraat meer dan € 150 lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat is meer dan € 150 per m² hoger dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan bovenstaande criteria, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. Voor elke buurt is naast de

buurtstraatquote ook een buurtquote berekend. De buurtquote wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:
- voor minimaal 50% van de woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurt is een individuele grondquote berekend.

Daarnaast is nog bepaald dat de buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote (indien deze beschikbaar is). Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote begrensd, afhankelijk van of de buurtstraatquote meer dan 5% naar onder of naar boven afwijkt. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in de buurtstraatquotes in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen zijn namelijk moeilijk te verklaren in een buurt omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt. En tenslotte is de maximale buurtstraatquote gesteld op 49% van de WOZ-waarde. Alle buurtstraatquotes die boven de 49% uit zouden komen zijn op 49% gezet.
In onderstaande tabel is weergegeven hoe de buurtstraatquotes zijn verdeeld over de eengezins- en meergezinswoningen die in aanmerking komen voor de overstapregeling.

| Buurstraat-quote | | # Eengezins-woningen | # Meergezins-woningen | # Totaal | Procentuele verdeling | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5% - | 10% | 10.000 | 48.600 | 58.600 | 31% | 31% |
| 10% - | 15% | 4.400 | 12.500 | 16.900 | 9% | 40% |
| 15% - | 20% | 3.200 | 12.900 | 16.100 | 8% | 48% |
| 20% - | 25% | 5.700 | 16.700 | 22.400 | 12% | 60% |
| 25% - | 30% | 3.400 | 15.600 | 19.000 | 10% | 70% |
| 30% - | 35% | 1.000 | 23.500 | 24.500 | 13% | 82% |
| 35% - | 40% | 1.800 | 16.400 | 18.200 | 10% | 92% |
| 40% - | 45% | 1.900 | 7.100 | 9.000 | 5% | 97% |
| 45% - | 50% | 2.100 | 800 | 2.900 | 2% | 98% |
| **Subtotaal** | | **33.500** | **154.100** | **187.600** | **98%** | **98%** |
| Geen BSQ | | 1.600 | 1.800 | 3.400 | 2% | 100% |
| **Totaal** | | **35.100** | **155.900** | **191.000** | **100%** | **100%** |

**Werkwijze als de buurtstraatquote niet bepaald kan worden**
Voor nagenoeg alle woningen op erfpacht is een buurtstraatquote berekend. Voor circa 3.400 woningen op erfpacht, 2% van het totaal, kon geen buurtstraatquote worden bepaald. Deze woningen staan in straten of buurten met slechts enkele eengezins- of meergezinswoningen of voor de desbetreffende woningen in de straat of buurt is de opstalwaarde niet bepaald. Dit laatste is het geval als het woningtype nauwelijks voorkomt in de stad.
In deze uitzonderlijke gevallen bepaalt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de buurtstraatquote op een soortgelijke wijze als hierboven beschreven. Hierbij neemt de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling de volgende aspecten in overweging:
- de eventueel berekende buurtstraatquote, die (net) niet voldeed aan de hierboven gestelde criteria, maar wel berekend kon worden;
- de omliggende buurtstraatquotes van soortgelijke straten;
- het gemiddelde van de buurtstraatquotes in de buurt waar de buurtstraat ligt;
- de eventueel individueel berekende grondquote.

### 4.3. Grondwaardebepaling bij transformatieprojecten
Indien er een wijziging plaatsvindt van een bestaand erfpachtrecht waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd is de WOZ/BSQ-methode niet van toepassing. Dit betreffen zogenaamde transformatieprojecten. De grondwaarde voor de te realiseren woningen in een transformatieproject wordt door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de marktwaarden van vergelijkbare woningen als de woningen die in het transformatieproject gerealiseerd worden. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.1) van de in het transformatieproject beoogde referentiemodel. Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan). Op de grondwaarde wordt een depreciatiefactor toegepast om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

**5.Grondwaardebepaling voor niet-wonen**
Ook de grondwaarde van niet-wonen wordt residueel bepaald. Vanwege de diversiteit in functies en bouwvormen is de methode van de Grondwaardecommissie op basis van de WOZ-waarde vooralsnog

minder geschikt. In dit hoofdstuk wordt de grondwaardebepaling van commercieel vastgoed (paragraaf 5.1), parkeren (paragraaf 5.2) en overige bestemmingen (paragraaf 5.3) verder uitgewerkt. In tegenstelling tot wonen is de overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht niet van toepassing op niet-wonen. Uitzonderingen hierop zijn enkele vormen van parkeren, behorende bij een woning.

**5.1. Commercieel vastgoed**

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling van de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten (zie paragraaf 3.2). Zowel bij de waardebepaling van vastgoed als opstal wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij rekening houdend met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

Stapsgewijs komt de residuele grondwaarde voor bestaande erfpacht als volgt tot stand:

1. Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme vastgoedwaarde bepaald. Bij de waardebepaling is de fictie nieuwbouw van toepassing omdat ook bij de bepaling van de opstalwaarde uitgegaan wordt van nieuwbouwkwaliteit.
2. Indien de bestemming van het erfpachtrecht is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan, en de waarde wordt er door beperkt, wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde vastgoedwaarde te verkrijgen. Op het moment dat de gebruikte referenties gelijke beperkingen kennen, is een afslag niet nodig.
3. Om de grondwaarde te bepalen, wordt de opstalwaarde (op basis van nieuwbouwkwaliteit) afgetrokken van de vastgoedwaarde. Als de gebruikte referenties een grotere beperking kennen dan waarvoor de grondwaarde wordt bepaald, dan wordt de grondwaarde naar boven bijgesteld.
4. Conform paragraaf 2.4 wordt een depreciatiefactor toegepast op de grondwaarde om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

Voor alle bestemmingen op het perceel worden in principe een afzonderlijke grondwaarden bepaald. De totale grondwaarde is de som van de grondwaarden van de afzonderlijke bestemmingen. Per bestemming wordt gerekend met de relevante meeteenheid zodat bij de bepaling van de grondwaarde rekening wordt gehouden met het oppervlakte die mag worden gerealiseerd. Wanneer een bestemming op een perceel ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdbestemming, bijvoorbeeld in geval van parkeren bij een bedrijf op een bedrijventerrein, kan de grondwaarde voor deze bestemming op basis van de hoofdbestemming worden bepaald.

Voor elke niet-woon bestemming is een minimale grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak van toepassing. Na depreciatie is de uiteindelijke erfpachtgrondwaarde € 229 per m² bruto vloeroppervlak.

**5.2. Parkeren**

Parkeren hangt direct samen met andere functies, maar is toch een functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is. Binnen het grondwaardebeleid is parkeren dan ook een aparte bestemming, waarvoor specifieke grondwaarden gelden. Alleen bij afzonderlijke parkeerplaatsen bij wonen wordt een andere benadering gevolgd..

De grondwaarde van parkeren wordt marktconform en genormeerd residueel bepaald. De grondwaarde hangt onder meer af van:

- de bouwvorm: maaiveld, bebouwd, verdiept etc.;
- het type parkeren: stallings- of openbare parkeergarage;
- het geldende parkeerbeleid;
- de parkeerdruk dan wel beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- de exploitatievorm: koop, verhuur of uurtarieven.

In een aantal gevallen is de marktconforme residuele grondwaarde van parkeren nihil of negatief. De gemeente Amsterdam hanteert een minimum grondwaarde voor parkeren van € 2.208 per parkeerplaats. Op deze prijs wordt nog de depreciatiefactor toegepast conform paragraaf 2.4.

De overstapregeling van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht is wel van toepassing op afzonderlijke parkeerplaatsen bij een woning. De parkeerplaats dient dan te behoren aan de erfpachter van de woning. In deze gevallen wordt, wanneer de wijziging van de rechten tegelijk plaatsvindt, de buurtstraatquote voor wonen ook toegepast om de grondwaarde van de parkeerplaats te verkrijgen. De verhouding tussen de grondwaarde en de totale vastgoedwaarde wordt daarmee in feite gelijk gesteld aan die van wonen op de desbetreffende locatie en er wordt voorbijgegaan aan het feit dat de verhouding tussen de grondwaarde en de totale vastgoedwaarde bij parkeren anders kan zijn dan bij wonen. Op deze manier wordt voorkomen dat er ingewikkelde grondwaardeberekeningen nodig zijn voor een enkele parkeerplaats bij een woning. Indien geen WOZ-waarde beschikbaar is zal Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde van het object bepalen (zie paragraaf 4.2)

**5.3. Overige bestemmingen**

In Amsterdam is een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor vaak een bepaling van de grondwaarde noodzakelijk is. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. sociaal-maatschappelijke bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medische bestemmingen;
2. nutsvoorzieningen zoals onderstations, gelijkrichterstations, gasverdeelstations, gasontvangstations, glasvezelverdeelstations, trafohuizen, kabels en leidingen voor distributie van energie, telefonie, internet en water;
3. overige bestemmingen zoals warmte-koudeopslag (WKO), reclamemasten en windmolens.

Ad 1. Sociaal-maatschappelijke bestemmingen

De grondwaarde voor deze voorzieningen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Vastgoed(realisatie) en de vastgoedexploitatie zijn steeds meer losgekoppeld van de zorg- of dienstverlening, die vanuit het vastgoed geleverd wordt. Gevolg hiervan is dat de overheid nu niet meer de enige aanbieder is van dit type vastgoed en dat de vastgoedexploitatie commerciëler is.

*Sociaal-maatschappelijke voorzieningen*

Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden. In sommige gevallen leidt marktwerking tot een commercieel winstgevende businesscase en is een residuele grondwaarde op zijn plaats. In veel gevallen is dit niet het geval en geldt de minimale grondwaarde. Dit beoordelen we per geval.

*Grondwaarde zorgverleners*

Er bestaat een grote variëteit aan zorgverleners, zoals huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken, thuiszorg en consultatiebureaus. Daarnaast zijn er de reguliere ziekenhuizen. In beide categorieën zijn zorgverleners in toenemende mate commercieel georiënteerd of privaat gefinancierd. Er worden marktconforme huren betaald terwijl ziekenhuizen soms gebruik maken van zogenaamde 'sale and leaseback constructies' waarbij het vastgoed tegen commerciële waarden in de boeken staat. In theorie zou hier een commerciële huur voor worden betaald en daarmee komen ziekenhuizen niet zondermeer in aanmerking voor de vaste lage grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak. Markthuren rechtvaardigen marktconforme grondwaarden die residueel bepaald worden. Daarom geldt voor alle zorg gerelateerde bestemmingen dat de afdeling Regie & Advies de grondwaarde residueel bepaalt met maatwerk op basis van marktconformiteit.

Ad 2. Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Dit betreft niet alleen vastgoed voor het 'transport' van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en infrastructuur voor openbaar vervoer. Ook netwerken zoals kabeltelevisie en glasvezel die zijn opengesteld voor andere aanbieders, behoren tot nutsvoorzieningen. Datacenters worden niet beschouwd als nutsvoorzieningen.

Nutsvoorzieningen vielen aanvankelijk vaak direct onder de verantwoordelijkheid van de overheid. In de loop van de tijd zijn de meeste van deze voorzieningen op afstand geplaatst: eerst in de vorm van stichtingen of overheidsvennootschappen, maar tegenwoordig wordt ook vaak gekozen voor privatisering. Wel ziet de overheid erop toe dat bij privatisering het algemeen belang en de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd blijven.

Voor nutsvoorzieningen geldt de vaste grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak.

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, zo als tramrails, haltes en dergelijke, worden gerekend tot de weginrichting. Hier is geen grondwaarde voor van toepassing. Voorzieningen als gelijkrichterstations, eindhuisjes, waarin bus/tramchauffeurs hun rustruimte hebben en de lijnmanager kantoor houdt, behoren wel tot de nutsvoorzieningen waarvoor de vaste lage grondwaarde van € 254 per m² bruto vloeroppervlak.

Ad 3. Overige bestemmingen

*Warmte-koudeopslag (WKO)*

WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (en zijn dus geen nutsbedrijven). Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie. WKO-installaties kunnen deel uitmaken van een erfpachtrecht of worden, wat doorgaans het geval is, ondergebracht in een opstalrecht dat door een derde wordt geëxploiteerd.

Een WKO-installatie bestaat uit de in de ondergrond gelegen bron(nen) en de installatieruimte. Omdat de gemeente niet in staat is de geschiktheid van de ondergrond voor warmte-/ koudebronnen te garanderen, is ervoor gekozen om voor de bronnen die buiten het erfpachtperceel liggen, een vaste grondwaarde te hanteren van € 2.208 per bron en geen residuele berekening te maken. Bij een residuele berekening is het immers noodzakelijk een goede inschatting te kunnen maken van de opbrengsten en deze inschatting is bij een WKO heel onzeker. Voor bronnen die zich in de ondergrond van het erfpachtperceel bevinden, wordt geen afzonderlijke grondwaarde berekend. Voor de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van bruto vloeroppervlakte van de opstelruimte van de WKO-installatie - inclusief bijbehorende meet- en regelapparatuur - en de grondwaarde voor de functie waarvoor de WKO-installatie bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan komt de grondwaarde tot stand op basis van een gemiddelde grondwaarde van alle bestemmingen, naar vloeroppervlakte gewogen.

*Alle overige bestemmingen*

De grondwaarden voor alle overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke worden residueel bepaald.

**6.Bepaling van canon en afkoopsom**

De erfpachtgrondwaarde vormt de grondslag voor de canon en de afkoopsom. Canon en de afkoopsommen zijn de uiteindelijke betalingen van erfpachters aan de gemeente. In dit hoofdstuk wordt de bepaling van de canon (paragraaf 6.1) en de afkoopsom (paragraaf 6.2) toegelicht.

**6.1. Bepaling van de canon**

De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (uitleg hieronder). De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht alleen aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van het volume en/of de bestemming, en jaarlijks aangepast aan de inflatie. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van alle toekomstige canonbetalingen.

Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is momenteel 2,39% en wijzigt wanneer het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar verandert. Dit canonpercentage is gebaseerd op de volgende parameters en formule:

| berekening | Canonpercentage 2016 voor de AB2016 |
|---|---|
| canon % $\frac{d-i}{1+d}$ = | $\frac{4{,}5\% - 2\%}{1 + 4{,}5\%} = 2{,}39\%$ |

**Parameters**

| | |
|---|---|
| nominale rente – 10-jaars staatsrente (nr) | 0,72% |
| reële rente – 10-jaars staatsrente (r=nr – i) | 1,00%* |
| risico-opslag (r0) | 1,50% |
| inflatieverwachting (i) | 2,00% |
| disconteringsvoet (d=r+ro+i) | 4,50% |

*De reële rente, gebaseerd op een inflatieverwachting van 2%, is -1,28%. De reële rente is beperkt tot een bandbreedte van 1% tot 3%.

De disconteringsvoet is het percentage waarmee toekomstige bedragen worden gecorrigeerd om ze vergelijkbaar te maken met een bedrag nu.

Het canonpercentage uit het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarvoor de Algemene Bepalingen 2000 en ouder van toepassing zijn.

**6.2. Het bepalen van de afkoopsom**

De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend). De netto contante waarde van een opbrengst stroom is een berekening waarbij rekening wordt gehouden dat bedrag nu niet gelijk is aan een gelijk bedrag over een jaar. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage voor de AB2016: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting.

Ook bij een eeuwigdurende reeks canonbetalingen is het mogelijk een afkoopsom te bepalen. De huidige waarde van de canonbedragen die heel ver in de toekomst zijn gelegen is nihil. Hierdoor is de netto contante waarde van toekomstige canonbetalingen niet oneindig groot.

Als er bij eeuwigdurende erfpachtrechten enige tijd na gronduitgifte 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 in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Bij voortdurende erfpachtrechten worden de geprognotiseerde canonbetalingen tot einde van het tijdvak netto contant gemaakt. Hierbij wordt de disconteringsvoet gebruikt die onderdeel is van het canonpercentage voor de AB 2016, deze is nu 4,5%. Voor een canon die jaarlijks wordt aangepast met de daadwerkelijke inflatie wordt uitgegaan van een inflatieverwachting van 2%. Daarnaast wordt het indexeringsregime in acht genomen welke volgt uit de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen. Zo wordt bij de Algemene Bepalingen 2000 bijvoorbeeld de inflatie met 1%-punt naar beneden bijgesteld. De exacte berekeningswijze van de afkoopsom is opgenomen in de "Afkoopsominstructie".

**6.3. Keuze tussen canonbetaling en afkoop**

Bij wijzigingen van bestaande erfpachtrechten gedurende het lopende tijdvak kan er een canonverhoging van toepassing zijn. Er wordt dan aangesloten bij het betalingsregime dat al op het erfpachtrecht van toepassing is. Dus als een erfpachtrecht is afgekocht, dan moet de canonverhoging als gevolg van een wijziging van het erfpachtrecht ook worden afgekocht.

Wanneer er canon wordt betaald kan bij een wijziging van het erfpachtrecht de canon worden aangepast en heeft de erfpachter de keuze deze nieuwe canon periodiek te gaan betalen of zijn toekomstige betalingsverplichting af te kopen. Bij canonwijziging als gevolg van overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan er een andere regeling van toepassing zijn.
Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon alleen tot het einde van het tijdvak worden afgekocht. Bij herziening van het erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak en bij de conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend of eeuwigdurend erfpachtrecht heeft de erfpachter altijd de keuze tussen het betalen van een periodieke canon of het afkopen van zijn betalingsverplichting (tot einde van het tijdvak).

Gemeente Amsterdam

**Bijlage Bronnen**

Fotowijzer woningen, dienst Belastingen gemeente Amsterdam versie 1.0, 11 december 2014
Fotowijzer woningen, versie 1.1, januari 2013
Grondwaardecommissie, Schoon Schip, Advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, 18 juni 2015
Ortec Finance, Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie, 19 oktober 2016
Ortec Finance, Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten (concept), 30 november 2016
Ortec Finance, Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam (concept), 30 november 2016
Werkinstructie deelobjecten, versie 1.7, 12 november 2014

Gemeente Amsterdam

## Bijlage Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

*Inleiding*
Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie van het erfpachtrecht is een vereiste om de juiste erfpachtgrondwaarde te bepalen.
Hieronder volgt een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiks-vormen/functies met de bijhorende toelichting. In de akte van vestiging wordt nader uitgewerkt wat voor dit erfpachtrecht de geldende bestemming is en wat het toegestane gebruik of functie is. Dit is van groot belang bij de woonbestemmingen en niet-woonbestemmingen die een groot aantal uiteenlopende gebruiksvormen/functies hebben zoals horeca, cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal-maatschappelijk.

*Wonen*
Soorten woonbestemmingen:
• Koopwoning
• Markthuurwoning
• Sociale huurwoning
Soorten woon/gebruiksvormen/functies:
• Eengezinswoning
• Meergezinswoning
• Woonwerkwoning

*Koopwoning*
Een koopwoning is een woning die verkocht mag worden aan een erfpachter-gebruiker, waarbij de koopsom van het erfpachtrecht tot stand komt door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

*Markthuurwoning*
Een markthuurwoning is een huurwoning die geen sociale huurwoning is.
***Sociale huurwoning*** (niet van toepassing bij eeuwigdurende erfpacht)
Een sociale huurwoning in het kader van het beleid voor grondwaardebepaling is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak en waarbij op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1985 of 1998 van toepassing zijn.

*Eengezinswoning*
Een eengezinswoning is een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woning scheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.

*Meergezinswoning*
Een meergezinswoning is een gestapelde woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.

*Woonwerkwoning*
Een woonwerkwoning is een woning waarbij een deel van de woning (een of meerdere kamers) gebruikt wordt als werkruimte (kantoor of bedrijfsruimte, bedrijf aan huis) binnen de kaders die in het geldende bestemmingsplan staan voor dat afwijkende gebruik. Er is niet altijd sprake van een duidelijke scheiding tussen de werk- en woonfunctie.

*Niet-wonen*
Soorten niet-woonbestemmingen (deze lijst is niet-uitputtend):
- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (communication-locations)
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Jachthaven
- Kantoorruimte
- Laboratorium
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren
- Reclamemasten
- Recreatie
- Sociaal-maatschappelijke voorzieningen
- Sport
- Warmte-koudeopslag
- Windmolen

Gemeente Amsterdam

*Bedrijfsruimte binnen een bedrijventerrein*
Bedrijfsruimte is het vastgoed dat:
1) voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en loadingdocks, en
2) gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, distributie, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden.
Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.
Laboratoria en datacenters vallen niet onder de bestemming bedrijfsruimte.

*Bedrijfsruimte buiten een bedrijventerrein*
Buiten een bedrijventerrein gelegen vastgoed ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten met een ander karakter dan dat van winkels of kantoren. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.

*Co-locaties*
Een co-locatie (communication-locations) is een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en/of telecommunicatie. Het betreft ICT en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses, datacenters en hostingactiviteiten.

*Cultuur & ontspanning*
Onder cultuur & ontspanning vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur en ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn theater, saunacomplex en bioscoop.
Omdat een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming valt, moet het precieze toegestane gebruik of de functie van de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

*Detailhandel*
Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende gebruiksvormen/functies: winkels, grootschalige detailhandelvestigingen en perifere detailhandelvestigingen.
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom valt consumentgerichte dienstverlening onder de bestemming detailhandel.

*Horeca*
De afkorting horeca staat voor 'hotel, restaurant en café'. Naast deze drie hoofdtypen onderscheidt de gemeente in bestemmingsplannen een veelheid aan bedrijfssoorten onder deze bestemming. In de erfpachtvoorwaarden moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of de functie.
Een hotel is een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldiensten behoren hiertoe.
Een restaurant en café is een etablissement dat etenswaren en/of dranken verschaft voor directe consumptie ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid.
Een shortstay accommodatie is een accommodatie die bedrijfsmatig logies aanbiedt voor verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 6 maanden.

*Jachthaven*
Een jachthaven is een accommodatie met ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen, eventueel in combinatie met reparatie van vaartuigen, exploitatie van (winter)stalling voor vaartuigen en verkoop van motorbrandstoffen en andere benodigdheden voor vaartuigen waarbij het waterperceel minimaal 60% bedraagt van het totale perceel. Het landperceel van maximaal 40% is bedoeld voor reparatie, opslag en stalling voor de jachthaven.

*Kantoorruimte*
Kantoorruimte is vastgoed waarbinnen management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden.

*Laboratorium*
Een laboratorium is een ruimte die gebouwd is voor (wetenschappelijk) onderzoek en geschikt is om bepaalde proeven uit te voeren. Laboratoria kunnen onderdeel zijn van een ziekenhuis of een universiteit, maar ook bij een bedrijf of overheidsinstelling horen.

*Nutsvoorzieningen*
Nutsvoorzieningen zijn essentiële voorzieningen, waarop elke bewoner en ondernemer tegen redelijke prijzen moet kunnen rekenen. Hiertoe behoren het vastgoed (niet zijnde kantoor) en de infrastructuur die nodig zijn voor de distributie van gas, elektra, water, telefonie/internet, stadsverwarming, maar ook riolering en de infrastructuur voor openbaar vervoer.

*Parkeren*
Onder parkeren valt het gebruik van een terrein of ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen. Enkele gebruiksvormen binnen de bestemming parkeren zijn:
- Openbare parkeerplaatsen
- Stallingsplaatsen
- Parkeerplaatsen op maaiveld
- Verdiepte parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen in een bovengrondse garage

Door de veelheid aan gebruikssoorten die onder de bestemming parkeren vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

*Reclamemasten*
Een reclamemast is een hoge mast of zuil waarop, al dan niet digitale, reclameborden zijn aangebracht. De hoogte van de mast/zuil kan tot 40 meter zijn.

*Recreatie*
Onder recreatie vallen alle (actieve) vrijetijdsvoorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van recreatie, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn lasergame-hal, skydive-hal, indoor paintball, kartbaan en speelparadijs.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming binnen het geldend publiekrechtelijk kader nader worden vastgelegd naar het precieze toegestane gebruik of functie.

*Sociaal-maatschappelijke voorzieningen*
Onder sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan een openbare overheidsvoorziening, onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, zorgvoorziening, medische voorziening, religieuze voorziening of culturele voorziening. Afzonderlijke kantoorruimtes die bedoeld zijn voor bijvoorbeeld huisvesting van de directie of het bestuur zijn hierbij uitgesloten.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

*Sport*
Onder de bestemming sport vallen alle vrijetijdsvoorzieningen die - al dan niet in een overdekte ruimte - de functie hebben van sport, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is. Enkele voorbeelden zijn: sportschool, zwembad en tennispark.
Door de veelheid aan bedrijfssoorten die onder deze bestemming vallen, moet de bestemming, binnen het geldend publiekrechtelijk kader, nader worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden naar het precieze toegestane gebruik of functie.

*Warmte-koudeopslag*
Warmte-koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen.
WKO-systemen zijn geen onderdeel van een openbare energievoorziening. Ze bedienen exclusief één of meer gebouwen en zijn enigszins vergelijkbaar met een collectieve CV- of airco-installatie.

*Windmolen*
Een windmolen is een door wind aangedreven krachtmachine die de druk van de wind op wieken, luchtschroef of windrad rechtstreeks omzet in mechanische energie.

Gemeente Amsterdam

## Bijlage Toelichting bepaling opstalwaarde voor wonen

***1. Inleiding***

Deze bijlage licht de wijze waarop de opstalwaarde van woningen is bepaald toe. Aan de hand van de opstalwaarden en de WOZ-waarden van woningen zijn de buurtstraatquotes (BSQ) voor de bestaande woningen berekend. De opstalwaarde van een woning is door de gemeente gelijkgesteld aan de herbouwkosten van een woning.

In deze bijlage wordt eerst ingegaan op het advies van de grondwaardecommissie en de toepassing daarvan (paragraaf 2). Vervolgens worden in paragraaf 3 de herbouwkosten en de gehanteerde uitgangspunten beschreven. Daarna wordt de opbouw van de herbouwkosten (paragraaf 4) en de differentiatie van de herbouwkosten (paragraaf 5) toegelicht. Paragraaf 6 maakt een vergelijking tussen herbouwkosten en verzekerde waarde. Paragraaf 7 gaat in op de relatie tussen herbouwkosten en BSQ. Tot slot worden in paragraaf 8 de herbouwkosten verder verduidelijkt met enkele voorbeelden.

De bijlage bevat overzichten van de hoogte van de herbouwkosten per $m^2$ gebruiksoppervlak voor verschillende woningtype en woninggrootte. Daarnaast zijn de toegepaste correcties voor locatie, kwaliteit en fundering in de bijlage opgenomen.

***2. Advies Grondwaardecommissie en toepassing***

De Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht heeft aanbevelingen gedaan voor de bepaling van opbrengsten en kosten. Globaal samengevat is het advies van de Grondwaardecommissie (juni 2015) als volgt:

- De grondwaarde wordt bepaald door de objectwaarde te verminderen met de opstalwaarde;
- De WOZ-waarde dient als vertrekpunt voor de objectwaarde;
- De opstalwaarde wordt bepaald door de bouwkosten te vermenigvuldigen met een verouderingsfactor;
- Uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten zijn de herbouwkosten. Deze is afhankelijk van tijd, grootte en woningtype;
- De verouderingsfactor corrigeert de opstalwaarde voor de effecten van veroudering. De verouderingsfactor is afhankelijk van bouwjaar, leeftijd en onderhoud.

Het advies van de grondwaardecommissie is zoveel mogelijk gevolgd. Voor het bepalen van de opstalwaarde heeft de gemeente er echter voor gekozen om de verouderingsfactor niet toe te passen. Het toepassen van de verouderingsfactor leidde tot hogere en voor de gemeente onvoldoende herkenbare grondwaarden. Door wegvallen van de verouderingsfactor zijn de grondwaarden voor erfpachters gemiddeld lager. Door deze keuze is de opstalwaarde gelijkgesteld aan de herbouwkosten.

***3. Wat zijn herbouwkosten?***

Voor de herbouwkosten is aansluiting gezocht bij de definities in het Bouwkostenkompas en het taxatieboek (Her)bouwkosten Woningen:

- Beschrijving herbouwkosten in het boek "Bouwkostenkompas":

Bij het bereken van de herbouwkosten wordt uitgegaan van een pand dat door brand of een andere oorzaak onbruikbaar is geworden en daartoe gesloopt en herbouwd dient te worden. Voor de herbouw worden de bestaande fundering en een eventuele vloer op grondslag hergebruikt. Bij sloopkosten is geen rekening gehouden met asbesthoudende en/of radioactieve materialen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau zijn kosten voor extra vaste inrichting en afwerking van de gebruiker meegenomen als standaard kosten. Indien duidelijk is dat er extra kostenverhogende onderdelen zijn toegevoegd (luxe keuken, luxe badkamer) moet daarvoor worden gecorrigeerd. De herbouwkosten zijn exclusief de inboedel.

- Beschrijving herbouwkosten in het boek "(Her)bouwkosten woningen"

Bij het samenstellen van de herbouwkosten is uitgegaan van bouwconstructies die voldoen aan de hedendaagse regelgeving. Wel is bij de bouwwerken met een traditionele uitstraling gerekend met de extra kosten om deze traditionele uitstraling in stand gehouden. De herbouwkosten bevatten de bouwkosten zoals eerder genoemd, echter zonder de bodemvoorzieningen en funderingskosten.

Op basis van bovenstaande definities is voor de herbouwkosten uitgegaan van het onderstaande uitgangspunten:

- Hedendaagse regelgeving en hedendaagse constructies

Hedendaagse regelgeving houdt in dat voldaan wordt aan het hedendaagse bouwbesluit, inclusief brandweereisen en isolatie-eisen. De hedendaagse brandweereisen en isolatie-eisen zijn hoger dan van toepassing was ten tijde van de oorspronkelijke bouwaanvraag van oude panden. Onder meer trappenhuizen zijn groter en bouwmuren nemen, inclusief het isolatiepakket, meer ruimte in dan oorspronkelijk. Voor kleine woningen is de invloed van de hedendaagse regelgeving het grootst. De extra kosten worden immers omgeslagen over een kleiner gebruiksoppervlak.

- Bestaande woningtypes en oppervlaktecategorieën

De herbouwkosten zijn bepaald voor alle gehanteerde woningtypes en oppervlaktecategorieën, ook voor woningtypes die momenteel niet meer gebouwd worden of woningtypes die in een bepaalde oppervlaktecategorie niet meer gebouwd worden. Een type dat niet meer gebouwd wordt is bijvoorbeeld een (klassieke) benedenwoning- bovenwoning. Kleine woningen worden (uit kosten-economisch oogpunt) bijna alleen nog gebouwd met een galerij-of een corridorontsluiting. In de huidige voorraad komen de kleine woningen echter in alle types voor.

• Inclusief funderingskosten, inclusief sloopkosten
Herbouwkosten worden, in tegenstelling tot de definities, bepaald door de kosten voor nieuwbouw inclusief de fundering. De fundering maakt immers deel uit van de opstal die door een erfpachter is gerealiseerd. De nieuwbouwkosten worden vermeerderd met de kosten om het object te slopen.
• Inclusief inrichting en afwerking
De kosten voor vaste inrichting (onder meer keukens en badkamers) en afwerking (onder meer vloer-, wand- en plafondafwerking) op basis van een gangbaar opleveringniveau bij bestaande woningen zijn meegenomen in de herbouwkosten.

***4. Opbouw herbouwkosten***
De herbouwkosten zijn opgebouwd uit de volgende elementen:
- Bouwkosten;
- Bijkomende kosten;
- Correctie funderingskosten
- Correctie afwerking;
- Correctie kwaliteit;
- Correctie locatie;
- Correctie projectgrootte;
- Correctie tuin/dakterras;
- Correctie deelobjecten.

*Bouwkosten*
De bouwkosten zijn de kosten om het "fysieke" bouwwerk te maken zoals arbeid, materialen en materieel (=steigerwerk, bouwketen, kranen etc.). De bouwkosten zijn geraamd door een extern bouwkostenbureau. Dit is gebeurd vanuit het oogpunt van onafhankelijke kostenbepaling, en om zo goed mogelijk aansluiting te vinden op de types van de Amsterdamse woningvoorraad, inclusief de variatie in woningoppervlakte. De door de Grondwaardecommissie geadviseerde bouwkosten (kengetallen) sloten daar onvoldoende op aan. In de bouwkosten zijn de funderingskosten nog niet opgenomen. Deze zijn meegenomen in de correctie funderingskosten.
Bij de prijsbepaling worden de woningen voorzien van een vaste inrichting en afwerking op basis van een gangbare opleveringskwaliteit binnen de Amsterdamse nieuwbouw woningmarkt:
- afwerkvloer, behangklare binnenwanden en plafond voorzien van spuitwerk;
- volledige (standaard)installaties;
- sanitaire ruimtes met afwerking en sanitair;
- keukenblok met toebehoren, niet zijnde keukenapparatuur

Aanvullende afwerking voor bestaande woningen is meegenomen door middel van de correctie afwerking.
De bouwkosten worden bepaald per m² gebruiksoppervlak. Hierdoor is de zogenaamde vormfactor van belang. Dit is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (m² GO: exclusief dragende muren, liften en trappenhuizen) en het bruto vloeroppervlak (m² BVO: inclusief dragende muren, liften en trappenhuizen). Bij met name kleine appartementen is deze verhouding ongunstig ten opzichte van grote appartementen. Ook voor een klein appartement moet immers een lift en/of trappenhuis worden gebouwd. Om dit te ondervangen worden kleine en grotere appartementen vaak in combinatie met elkaar gebouwd, of het gebouw wordt geoptimaliseerd door het aantal appartementen per lift en/of trappenhuis te verhogen. De gemeente heeft daarom bij appartementen met gemiddelde vormfactoren gerekend.
De kostenberekeningen hebben een actueel prijspeil. Het prijspeil van de kosten is door middel van indexatie teruggerekend naar 2014 om aan te sluiten bij de WOZ-waarden met prijspeil 2014.

*Bijkomende kosten*
De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de directe herbouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder andere de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financieringskosten, verkoop -verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.
De bijkomende kosten zijn gebaseerd op een WOZ-waarde van € 2.500 per m² gebruiksoppervlak, met uitzondering van historische woningen en karakteristiek historische woningen. Voor historische woningen is uitgegaan van een WOZ-waarde van € 2.750 per m² gebruiksoppervlak en voor karakteristiek historische woningen van een waarde van € 3.750 per m² gebruiksoppervlak.
Overigens adviseerde de GWC om geen bijkomende kosten op te nemen. De gemeente vond dit niet juist omdat er ook bij herbouw van deze kosten sprake is.

*Correctie funderingskosten*
De herbouwkosten zijn exclusief funderingskosten bepaald. De funderingskosten zijn daarom afzonderlijk toegerekend aan de verschillende woningen. Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn verschillende bedragen gehanteerd. Daarnaast is de hoogte van de funderingskosten afhankelijk van de woninggrootte. De gehanteerde funderingskosten zijn opgenomen in bijlage 4.

*Correctie afwerking*
De herbouwkosten zijn gebaseerd op het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen. Bestaande woningen kennen echter een uitgebreider afwerkingsniveau dan nieuwbouwwoningen. De kosten voor vloer-, plafond- en wandafwerking zijn daarom als een aparte toeslag toegevoegd aan de woningen. Voor meergezinswoningen is € 104 m² per g0 toegevoegd, voor eengezinswoningen is € 107 per m² go gehanteerd.

*Correctie kwaliteit*
De hoogte van herbouwkosten is gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Dure woningen van het zelfde type hebben over het algemeen hogere kosten per m² als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. In de WOZ-administratie is echter geen of nauwelijks registratie van het kwaliteitsniveau van de panden. Hierbij moet het kwaliteitsniveau niet verward worden met het onderhoudsniveau zoals dat in de WOZ wel wordt geregistreerd.
Daarnaast zijn bijkomende kosten gebaseerd op een WOZ-waarde van € 2.500, € 2.750 of € 3,750 per m² gebruiksoppervlak. Woningen met een hogere (WOZ-)waarde hebben over het algemeen hogere bijkomende kosten, voor al vanwege hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.
Om het verschil in kwaliteitsniveau en bijkomende kosten wel mee te kunnen nemen in de hoogte van de herbouwkosten, heeft de gemeente een deel van de kosten gerelateerd aan de hoogte van de WOZ-waarde. De gemeente heeft daartoe een toeslag (zie bijlage 1) opgenomen om dat kwaliteitsverschil te beprijzen.
Zoals aangegeven is bij de herbouwkosten inclusief bijkomende kosten uitgegaan van een bepaalde marktwaarde per m² gebruiksoppervlak. De gehanteerde marktwaarde varieert per woningtype en oppervlaktecategorie. Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde marktwaarde krijgen een kwaliteitstoeslag van € 16 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde.

*Correctie locatie*
Bouwen in het centrum is duurder dan aan de randen van de stad. Centrumlocaties zijn minder goed bereikbaar, de omvang van de bouwplaats is beperkt en de kans op schade aan omliggende bebouwing is groter. Voor de extra kosten die hiervan het gevolg zijn wordt een toeslag gehanteerd per locatiecategorie. De toeslag is gekoppeld aan de buurtcombinaties van Onderzoek Informatie en Statistiek (OIS). De locatietoeslag varieert voor meergezinswoningen van € 57 per m² gebruiksoppervlak voor "hartje centrum" tot minus € 16 per m² gebruiksoppervlak voor de "landelijke locaties" als Sloterdijk, Waterland en Driemond. Bijlage 2 bevat de gehanteerde correctie per buurtcombinatie.

*Correctie projectgrootte*
Bij het bepalen van de herbouwkosten is uitgegaan van een gemiddelde projectgrootte van 30 woningen. Voor grotere eengezinswoningen is dit een relatief grote projectomvang. Bij grotere eengezinswoningen is de projectgrootte daarom naar beneden bijgesteld waardoor de opstalwaarde toeneemt; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen. Bij eengezinswoningen vanaf 115 m² go is daarom een toeslag van € 40 per m² go gehanteerd.

*Correctie tuin/dakterras*
Bij eengezinswoningen zijn in de herbouwkosten geen kosten meegenomen voor tuin dan wel dakterras. Bestaande woningen kennen over het algemeen wel een tuininrichting of hebben een dakterras (bijvoorbeeld de woningen in het Oostelijk Havengebied). Bij eengezinswoningen is daarom een toeslag van € 50 per m² go gehanteerd voor de aanleg van een tuin of dakterras.

*Correctie deelobjecten*
De bepaling van de WOZ-waarde bevat een aparte waardering voor deelobjecten bij een woning. Dit soort deelobjecten betreft bijvoorbeeld carports, garageboxen, parkeerplaatsen, hobbykassen et cetera. Deze deelobjecten maken geen onderdeel uit van de berekende herbouwkosten. De kosten van deze objecten worden daarom apart aan het object toegevoegd. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de gehanteerde deelobjecten en de daarbij behorende kosten.

| deelcode | omschrijving | kosten | eenheid |
|---|---|---|---|
| 1590 | carport | € 2.800 | stuks |
| 1500 | garageboxen geschakeld | € 16.500 | stuks |
| 1510 | garage aangebouwd aan eengezinswoning | € 16.500 | stuks |
| 1540 | losse vrijstaande garage | € 20.000 | stuks |
| 2140 | parkeerplaats op een parkeerterrein | € 2.900 | stuks |

***5. Differentiatie herbouwkosten***
De herbouwkosten voor woningen zijn gedifferentieerd naar:
- Woningtypes uit de WOZ;
- Oppervlaktecategorieën.

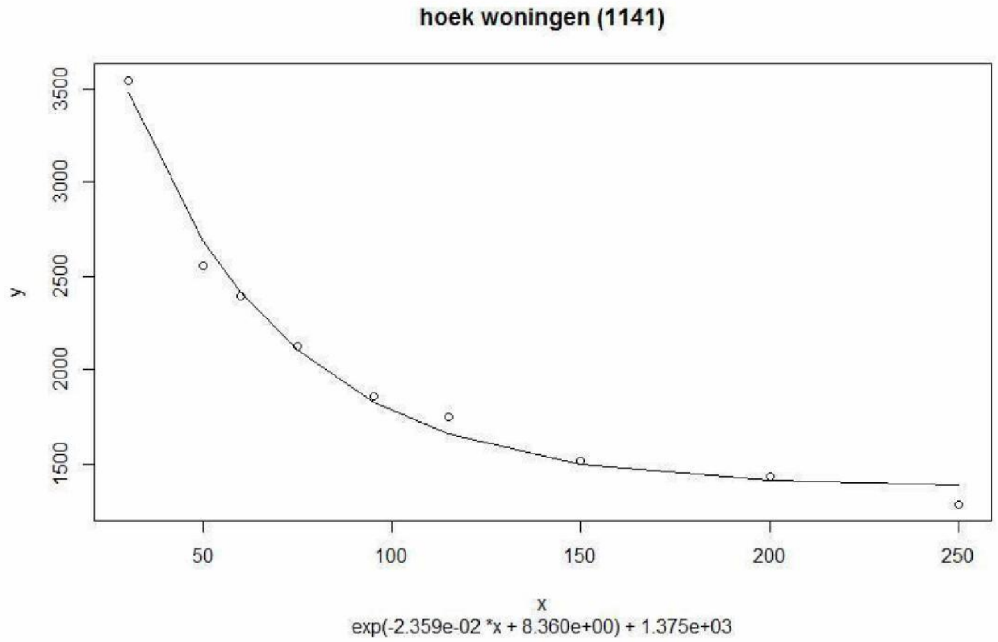
Door te differentiëren naar woningtypes en woninggroottes zijn de herbouwkosten bepaald voor 80% van alle woningen in de gemeente Amsterdam. Ondanks de gehanteerde differentiatie (en de gedetail-

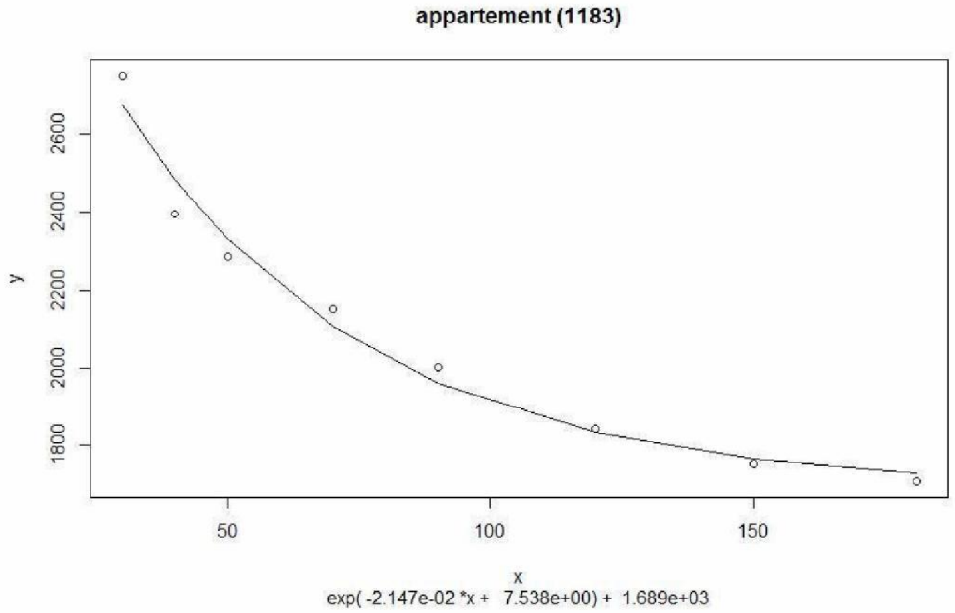
leerde opbouw) blijft de bepaling van de herbouwkosten een modelmatige benadering. De gehanteerde herbouwkosten zullen daardoor niet precies aansluiten bij de verschillende individuele situaties. De herbouwkosten per woningtype en oppervlaktecategorie zijn in bijlage 3 opgenomen. Hieronder worden de woningtype en oppervlakte categorieën verder toegelicht.

*Woningtypes uit de WOZ*
Voor de bepaling van de herbouwkosten worden referentiemodellen per woningtype gebruikt. Deze referentiemodellen omvatten de binnen Amsterdam veel voorkomende woningtypes. De referenties zijn gecategoriseerd overeenkomstig de woningtypes en Soort objectcodes (SOC codes) die de belastingdienst Amsterdam hanteert voor de WOZ-waardebepaling.
Voor meergezinswoningen gaat het om de referenties galerijflat, appartement, portiekflat, flat algemeen gemengd, benedenwoning, bovenwoning, corridorflat, studentenwoning, bejaardenwoning, karakteristiek historische benedenwoning, karakteristiek historische bovenwoning, karakteristiek historische benedenwoning (binnenstad) en karakteristiek historische bovenwoning (binnenstad).
Voor eengezinswoningen zijn twee-onder-één-kap woningen, tussenwoningen, kop- en hoekwoningen en drive-in woningen als referentie toegepast.
In de bestaande voorraad zijn verschillende blok- en woningvormen aanwezig die onder de definitie van één woningtype vallen. Om de kosten zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande voorraad is voor sommige types gekozen voor een gemiddelde van verschillende referenties binnen dat type. Bij andere woningtypes is onderscheid gemaakt op basis van de woninggrootte. Enkele voorbeelden:
• Voor een kleine eengezins-tussenwoning is een referentie gehanteerd van een éénlaags woning en voor een grotere eengezins-tussenwoning een drielaags woning;
• Voor eengezinswoningen is gemiddeld tussen de kosten voor woningen met een plat dak en woningen met een schuin dak;
• Voor meergezins-portiekwoningen is uitgegaan van een gemiddelde van vierlaags woningen zonder lift, vierlaags woningen met lift en zeslaags woningen met lift. In de WOZ administratie is geen aparte registratie van die verschillende kenmerken.
In de herbouwkosten voor tussenwoningen zijn tot slot een deel van de kosten voor het realiseren van een kopgevel verwerkt. In de WOZ-administratie zijn maar een beperkt aantal eind- dan wel hoekwoningen opgenomen. Aangezien dit niet realistisch is, zijn de kosten van de kopgevel aan de tussenwoning toegevoegd. De gevel is namelijk een duurelement van een woning, waardoor de herbouwkosten voor deze woningen te laag zouden uitvallen.

*Oppervlaktecategorieën*
De herbouwkosten per m² gebruiksoppervlak verschillen tussen woningen met een klein en groot oppervlakte. In de kostenberekening is daarom uitgegaan van verschillende oppervlaktecategorieën. Zo zijn bijvoorbeeld voor meergezins-bovenwoningen de kosten uitgerekend voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30 tot en met 180 m².
Uiteraard komen in Amsterdam niet alleen woningen van bijvoorbeeld 70 m² voor maar ook woningen van 69 m² of 71 m². Omdat de woninggrootte grote invloed heeft op de herbouwkosten is er voor gekozen om op basis van de geraamde herbouwkosten (voor 30 m², 50 m², 60 m² etc.) de herbouwkosten voor alle woninggroottes te schatten. Dit is gedaan door op basis van de individuele ramingen de tussenliggende punten te bepalen met een formule waardoor een vloeiende lijn ontstond. Daarmee is het mogelijk om voor elk gebruiksoppervlak specifieke herbouwkosten per m² te hanteren.
Voor een aantal woningtypes was het aantal geraamde referenties beperkt waardoor geen vloeiende lijn kon worden bepaald. In die gevallen is een rechte lijn gehanteerd die de verhouding tussen oppervlakte en kosten per m² laat zien. De formules en bijbehorende grafieken zijn in bijlage 3 opgenomen. Hieronder worden twee voorbeelden weergegeven.

Gemeente Amsterdam




Op de y-as staan de herbouwkosten per m² gebruiksoppervlakte en op de x-as staat het m² gebruiksoppervlakte. De stippen zijn de geraamde referenties. De herbouwkosten zijn inclusief bijkomende kosten maar exclusief de correcties voor kwaliteit, locatie en deelobjecten.

***6. Herbouwkosten en verzekerde waarde***

Verzekeraars gaan voor hun opstalverzekeringen over het algemeen uit van herbouwkosten. De verzekeringen dekken het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, exclusief inboedel.

Een vergelijking tussen de hoogte van de gehanteerde herbouwkosten en de verzekerde waarde van individuele woningen is niet goed te maken. Hiervoor is de berekeningswijze te divers. De verzekerde waarde wordt onder meer op basis van de volgende methoden bepaald:

- Herbouwwaardemeter;
- Standaardbedrag voor alle woningen;
- Afgeleid uit de WOZ-waarde van een woning;
- Taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Behalve de taxatie door een onafhankelijke deskundige zijn bovenstaande methoden globaal. De verzekerde waarde hoeft hierom niet aan te sluiten op de werkelijke herbouwkosten. Globale waardebepalingen zijn daarom vaak gecombineerd met een garantie tegen onderverzekering.
Het Verbond van Verzekeraars stelt jaarlijks een veel gebruikte herbouwwaardemeter op. Op basis van $m^3$-prijzen kunnen de gemiddelde herbouwkosten van vijf woningtypen worden vastgesteld. Met aanvullende bouwdelen, kwaliteitsniveaus en extra toeslagen kan de herbouwwaarde verder gespecificeerd worden. De Verbond van Verzekeraars benadrukt dat de prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van de woningtypen.
Waar de herbouwwaardemeter vijf woningtype hanteert, heeft de gemeente voor twaalf woningtypen de kosten bepaald. Daarnaast gaat de herbouwwaardemeter uit van één woninggrootte. Het betreft immers een gemiddelde. Aangezien de woninggrootte grote invloed heeft op de hoogte van de herbouwkosten heeft de gemeente de herbouwkosten laten berekenen voor verschillende woninggrootte per woningtype. Door de verschillende benaderingswijze kunnen de resulterende kosten afwijken.

***7. Herbouwkosten en de buurtstraatquote***

De buurstraatquote (BSQ) laat zien welk deel van de woningwaarde bestaat uit de waarde van de grond. Het andere deel is de waarde van de opstal. De opstalwaarde voor een woning die uit de BSQ volgt, hoeft echter niet een-op-een overeen te komen met de geraamde herbouwkosten van de betreffende woning. De BSQ is namelijk bepaald op basis van een gemiddelde.
Bij de bepaling van de BSQ wordt eerst de grondwaarde van een individuele woning berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de herbouwkosten. Het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde geeft de individuele grondquote. De BSQ is het gemiddelde van de individuele grondquotes in een bepaalde buurstraat. Door te middelen worden uitschieters voorkomen, maar wijkt de opstalwaarde die volgt uit de BSQ, ook enigszins af van de herbouwkosten van de betreffende woning.

***8. Voorbeelden herbouwkosten en de buurtstraatquote***

Op de volgende pagina worden vier voorbeelden gegeven waarbij voor verschillende woningtypen en woningoppervlakten de herbouwkosten, inclusief de verschillende correcties, worden bepaald. De gehanteerde kosten kunnen uit de tabellen en grafieken in de bijlagen worden afgelezen. Voor de vergelijking wordt ook de opstalwaarde op basis van de BSQ bepaald. Deze voorbeelden zijn gebaseerd op werkelijk bestaande woningen. De bedragen zijn afgerond.

*Voorbeelden eengezinswoningen*

| | 1. Duurdere eengezinswoning | 2. Goedkopere eengezinswoning |
|---|---|---|
| **Objectgegevens** | | |
| Woningtype | Drive-in woning | Hoekwoning |
| $m^2$ gebruiksoppervlak | 162 | 115 |
| WOZ-waarde | 550.000 | 280.000 |
| Grondquote | 44% | 17% |
| Buurtcombinatie | K52 Scheldebuurt | N67 Kadoelen |
| | | |
| **Herbouwkosten** | | |
| herbouwkosten per $m^2$ | 1.430 | 1.710 |
| herbouwkosten exclusief correcties | 231.660 | 196.650 |
| | | |
| correctie funderingskosten per $m^2$ go | 45 | 57 |
| correctie funderingskosten | 7.291 | 6.570 |
| | | |
| correctie afwerking per $m^2$ go | 107 | 107 |
| correctie afwerking | 17.334 | 12.305 |
| | | |
| WOZ-waarde per $m^2$ go | 3.395 | 2.435 |
| correctie kwaliteit per $m^2$ go | 247 | 40 |
| correctie kwaliteit | 40.014 | 4.600 |
| | | |
| correctie locatie per $m^2$ go | 13 | - |
| correctie locatie | 2.106 | - |
| | | |
| correctie projectgrootte per $m^2$ go | 40 | 40 |
| correctie projectgrootte | 6.480 | 4.600 |
| | | |
| correctie tuin/dakterras per $m^2$ go | 50 | 50 |
| correctie tuin/dakterras | 8.100 | 5.750 |
| | | |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | n.v.t. |

Gemeente Amsterdam

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Herbouwkosten inclusief correcties** | **313.000** | | **230.000** | |
| **Opstalwaarde volgens BSQ** | | | | |
| WOZ-waarde | 550.000 | 100% | 280.000 | 100% |
| Grondwaarde | 242.000 | 44% | 47.600 | 17% |
| **Opstalwaarde** | **308.000** | **56%** | **232.400** | **83%** |

*Voorbeelden meergezinswoningen*

| | **3. Duurdere meergezinswoning** | **4. Goedkoper meergezinswoning** |
|---|---|---|
| **Objectgegevens** | | |
| Woningtype | Historische bovenwoning ( Wijk A) | Benedenwoning |
| m² gebruiksoppervlak | 120 | 63 |
| WOZ-waarde | 440.000 | 150.000 |
| Grondquote | 36% | 6% |
| Buurtcombinatie | E16 Frederik Hendrikbuurt | N67 Kadoelen |
| **Herbouwkosten** | | |
| herbouwkosten per m² | 2.160 | 2.130 |
| herbouwkosten exclusief correcties | 259.200 | 134.190 |
| correctie funderingskosten per m² go | 50 | 63 |
| correctie funderingskosten | 5.966 | 3.984 |
| correctie afwerking per m² go | 104 | 104 |
| correctie afwerking | 12.480 | 6.552 |
| WOZ-waarde per m² go | 3.667 | 2.381 |
| correctie kwaliteit per m² go | 43 | - |
| correctie kwaliteit | 5.160 | - |
| correctie locatie per m² go | 18 | - |
| correctie locatie | 2.160 | - |
| correctie projectgrootte per m² go | n.v.t. | n.v.t. |
| correctie projectgrootte | n.v.t. | n.v.t. |
| correctie tuin/dakterras per m² go | n.v.t. | n.v.t. |
| correctie tuin/dakterras | n.v.t. | n.v.t. |
| correctie deelobjecten | n.v.t. | n.v.t. |
| **Herbouwkosten inclusief correcties** | **285.000** | **145.000** |
| **Opstalwaarde volgens BSQ** | | |
| WOZ-waarde | 440.000 | 100% | 150.000 | 100% |
| Grondwaarde | 158.400 | 36% | 9.000 | 6% |
| **Opstalwaarde** | **281.600** | **64%** | **141.000** | **94%** |

Gemeente Amsterdam

## Bijlage 1 Correctie kwaliteit

**Correctietabel kosten bij verschillende marktwaardes met uitzondering van historische woningen.**

**bedragen per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw**

| go/ won | 20 | 30 | 50 | 75 | 100 | 120 | 150 | 180 | 250 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marktwaarde per m² go** | | | | | | | | | |
| € 500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 600 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 700 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 800 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 900 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.100 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.200 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.600 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.700 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.800 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 |
| € 1.900 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 32 |
| € 2.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 32 | € 48 |
| € 2.100 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 48 | € 64 |
| € 2.200 | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 64 | € 80 |
| € 2.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 80 | € 96 |
| € 2.400 | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 80 | € 96 | € 112 |
| € 2.500 | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 96 | € 112 | € 128 |
| € 2.600 | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 80 | € 112 | € 128 | € 144 |
| € 2.700 | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 96 | € 128 | € 144 | € 160 |
| € 2.800 | € - | € - | € - | € 48 | € 80 | € 112 | € 144 | € 160 | € 176 |
| € 2.900 | € - | € - | € 16 | € 64 | € 96 | € 128 | € 160 | € 176 | € 192 |
| € 3.000 | € - | € - | € 32 | € 80 | € 112 | € 144 | € 176 | € 192 | € 208 |
| € 3.100 | € - | € - | € 48 | € 96 | € 128 | € 160 | € 192 | € 208 | € 224 |
| € 3.200 | € - | € - | € 64 | € 112 | € 144 | € 176 | € 208 | € 224 | € 240 |
| € 3.300 | € - | € 16 | € 80 | € 128 | € 160 | € 192 | € 224 | € 240 | € 256 |
| € 3.400 | € - | € 32 | € 96 | € 144 | € 176 | € 208 | € 240 | € 256 | € 272 |
| € 3.500 | € 16 | € 48 | € 112 | € 160 | € 192 | € 224 | € 256 | € 272 | € 288 |
| € 3.600 | € 32 | € 64 | € 128 | € 176 | € 208 | € 240 | € 272 | € 288 | € 304 |
| € 3.700 | € 48 | € 80 | € 144 | € 192 | € 224 | € 256 | € 288 | € 304 | € 320 |
| € 3.800 | € 64 | € 96 | € 160 | € 208 | € 240 | € 272 | € 304 | € 320 | € 336 |
| € 3.900 | € 80 | € 112 | € 176 | € 224 | € 256 | € 288 | € 320 | € 336 | € 352 |
| € 4.000 | € 96 | € 128 | € 192 | € 240 | € 272 | € 304 | € 336 | € 352 | € 368 |
| € 4.100 | € 112 | € 144 | € 208 | € 256 | € 288 | € 320 | € 352 | € 368 | € 384 |
| € 4.200 | € 128 | € 160 | € 224 | € 272 | € 304 | € 336 | € 368 | € 384 | € 400 |
| € 4.300 | € 144 | € 176 | € 240 | € 288 | € 320 | € 352 | € 384 | € 400 | € 416 |
| € 4.400 | € 160 | € 192 | € 256 | € 304 | € 336 | € 368 | € 400 | € 416 | € 432 |
| € 4.500 | € 176 | € 208 | € 272 | € 320 | € 352 | € 384 | € 416 | € 432 | € 448 |
| € 4.600 | € 192 | € 224 | € 288 | € 336 | € 368 | € 400 | € 432 | € 448 | € 464 |
| € 4.700 | € 208 | € 240 | € 304 | € 352 | € 384 | € 416 | € 448 | € 464 | € 480 |
| € 4.800 | € 224 | € 256 | € 320 | € 368 | € 400 | € 432 | € 464 | € 480 | € 496 |
| € 4.900 | € 240 | € 272 | € 336 | € 384 | € 416 | € 448 | € 480 | € 496 | € 512 |
| € 5.000 | € 256 | € 288 | € 352 | € 400 | € 432 | € 464 | € 496 | € 512 | € 528 |

**Correctietabel kosten bij verschillende marktwaardes met uitzondering van historische woningen.**

**bedragen per m² go inclusief btw**

| go/ won | 20 | 30 | 50 | 75 | 100 | 120 | 150 | 180 | 250 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marktwaarde per m² go** | | | | | | | | | |
| € 5.100 | € 272 | € 304 | € 368 | € 416 | € 448 | € 480 | € 512 | € 528 | € 544 |
| € 5.200 | € 288 | € 320 | € 384 | € 432 | € 464 | € 496 | € 528 | € 544 | € 560 |
| € 5.300 | € 304 | € 336 | € 400 | € 448 | € 480 | € 512 | € 544 | € 560 | € 576 |
| € 5.400 | € 320 | € 352 | € 416 | € 464 | € 496 | € 528 | € 560 | € 576 | € 592 |

Gemeente Amsterdam

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| € 5.500 | € 336 | € 368 | € 432 | € 480 | € 512 | € 544 | € 576 | € 592 | € 608 |
| € 5.600 | € 352 | € 384 | € 448 | € 496 | € 528 | € 560 | € 592 | € 608 | € 624 |
| € 5.700 | € 368 | € 400 | € 464 | € 512 | € 544 | € 576 | € 608 | € 624 | € 640 |
| € 5.800 | € 384 | € 416 | € 480 | € 528 | € 560 | € 592 | € 624 | € 640 | € 656 |
| € 5.900 | € 400 | € 432 | € 496 | € 544 | € 576 | € 608 | € 640 | € 656 | € 672 |
| € 6.000 | € 416 | € 448 | € 512 | € 560 | € 592 | € 624 | € 656 | € 672 | € 688 |
| € 6.100 | € 432 | € 464 | € 528 | € 576 | € 608 | € 640 | € 672 | € 688 | € 704 |
| € 6.200 | € 448 | € 480 | € 544 | € 592 | € 624 | € 656 | € 688 | € 704 | € 720 |
| € 6.300 | € 464 | € 496 | € 560 | € 608 | € 640 | € 672 | € 704 | € 720 | € 736 |
| € 6.400 | € 480 | € 512 | € 576 | € 624 | € 656 | € 688 | € 720 | € 736 | € 752 |
| € 6.500 | € 496 | € 528 | € 592 | € 640 | € 672 | € 704 | € 736 | € 752 | € 768 |
| € 6.600 | € 512 | € 544 | € 608 | € 656 | € 688 | € 720 | € 752 | € 768 | € 784 |
| € 6.700 | € 528 | € 560 | € 624 | € 672 | € 704 | € 736 | € 768 | € 784 | € 800 |
| € 6.800 | € 544 | € 576 | € 640 | € 688 | € 720 | € 752 | € 784 | € 800 | € 816 |
| € 6.900 | € 560 | € 592 | € 656 | € 704 | € 736 | € 768 | € 800 | € 816 | € 832 |
| € 7.000 | € 576 | € 608 | € 672 | € 720 | € 752 | € 784 | € 816 | € 832 | € 848 |
| € 7.100 | € 592 | € 624 | € 688 | € 736 | € 768 | € 800 | € 832 | € 848 | € 864 |
| € 7.200 | € 608 | € 640 | € 704 | € 752 | € 784 | € 816 | € 848 | € 864 | € 880 |
| € 7.300 | € 624 | € 656 | € 720 | € 768 | € 800 | € 832 | € 864 | € 880 | € 896 |
| € 7.400 | € 640 | € 672 | € 736 | € 784 | € 816 | € 848 | € 880 | € 896 | € 912 |
| € 7.500 | € 656 | € 688 | € 752 | € 800 | € 832 | € 864 | € 896 | € 912 | € 928 |
| € 7.600 | € 672 | € 704 | € 768 | € 816 | € 848 | € 880 | € 912 | € 928 | € 944 |
| € 7.700 | € 688 | € 720 | € 784 | € 832 | € 864 | € 896 | € 928 | € 944 | € 960 |
| € 7.800 | € 704 | € 736 | € 800 | € 848 | € 880 | € 912 | € 944 | € 960 | € 976 |
| € 7.900 | € 720 | € 752 | € 816 | € 864 | € 896 | € 928 | € 960 | € 976 | € 992 |
| € 8.000 | € 736 | € 768 | € 832 | € 880 | € 912 | € 944 | € 976 | € 992 | € 1.008 |
| € 8.100 | € 752 | € 784 | € 848 | € 896 | € 928 | € 960 | € 992 | € 1.008 | € 1.024 |
| € 8.200 | € 768 | € 800 | € 864 | € 912 | € 944 | € 976 | € 1.008 | € 1.024 | € 1.040 |
| € 8.300 | € 784 | € 816 | € 880 | € 928 | € 960 | € 992 | € 1.024 | € 1.040 | € 1.056 |
| € 8.400 | € 800 | € 832 | € 896 | € 944 | € 976 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.056 | € 1.072 |
| € 8.500 | € 816 | € 848 | € 912 | € 960 | € 992 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.072 | € 1.088 |
| € 8.600 | € 832 | € 864 | € 928 | € 976 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.088 | € 1.104 |
| € 8.700 | € 848 | € 880 | € 944 | € 992 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.088 | € 1.104 | € 1.120 |
| € 8.800 | € 864 | € 896 | € 960 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.104 | € 1.120 | € 1.136 |
| € 8.900 | € 880 | € 912 | € 976 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.088 | € 1.120 | € 1.136 | € 1.152 |
| € 9.000 | € 896 | € 928 | € 992 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.104 | € 1.136 | € 1.152 | € 1.168 |
| € 9.100 | € 912 | € 944 | € 1.008 | € 1.056 | € 1.088 | € 1.120 | € 1.152 | € 1.168 | € 1.184 |
| € 9.200 | € 928 | € 960 | € 1.024 | € 1.072 | € 1.104 | € 1.136 | € 1.168 | € 1.184 | € 1.200 |
| € 9.300 | € 944 | € 976 | € 1.040 | € 1.088 | € 1.120 | € 1.152 | € 1.184 | € 1.200 | € 1.216 |
| € 9.400 | € 960 | € 992 | € 1.056 | € 1.104 | € 1.136 | € 1.168 | € 1.200 | € 1.216 | € 1.232 |
| € 9.500 | € 976 | € 1.008 | € 1.072 | € 1.120 | € 1.152 | € 1.184 | € 1.216 | € 1.232 | € 1.248 |
| € 9.600 | € 992 | € 1.024 | € 1.088 | € 1.136 | € 1.168 | € 1.200 | € 1.232 | € 1.248 | € 1.264 |
| € 9.700 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.104 | € 1.152 | € 1.184 | € 1.216 | € 1.248 | € 1.264 | € 1.280 |
| € 9.800 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.120 | € 1.168 | € 1.200 | € 1.232 | € 1.264 | € 1.280 | € 1.296 |
| € 9.900 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.136 | € 1.184 | € 1.216 | € 1.248 | € 1.280 | € 1.296 | € 1.312 |
| € 10.000 | € 1.056 | € 1.088 | € 1.152 | € 1.200 | € 1.232 | € 1.264 | € 1.296 | € 1.312 | € 1.328 |

**Correctietabel kosten bij verschillende marktwaardes voor historische woningen, code 1981 en 1982.**

**bedragen per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw**

| **go/ won** | **20** | **30** | **50** | **75** | **100** | **120** | **150** | **180** | **250** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marktwaarde per m² go** | | | | | | | | | |
| € 500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 600 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 700 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 800 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 900 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.100 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.200 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |

Gemeente Amsterdam

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| € 1.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.600 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.700 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.800 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.900 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.100 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 |
| € 2.200 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 32 |
| € 2.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 32 | € 48 |
| € 2.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 48 | € 64 |
| € 2.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 64 | € 80 |
| € 2.600 | € - | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 80 | € 96 |
| € 2.700 | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 80 | € 96 | € 112 |
| € 2.800 | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 96 | € 112 | € 128 |
| € 2.900 | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 80 | € 112 | € 128 | € 144 |
| € 3.000 | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 96 | € 128 | € 144 | € 160 |
| € 3.100 | € - | € - | € - | € 48 | € 80 | € 112 | € 144 | € 160 | € 176 |
| € 3.200 | € - | € - | € 16 | € 64 | € 96 | € 128 | € 160 | € 176 | € 192 |
| € 3.300 | € - | € - | € 32 | € 80 | € 112 | € 144 | € 176 | € 192 | € 208 |
| € 3.400 | € - | € - | € 48 | € 96 | € 128 | € 160 | € 192 | € 208 | € 224 |
| € 3.500 | € - | € - | € 64 | € 112 | € 144 | € 176 | € 208 | € 224 | € 240 |
| € 3.600 | € - | € 16 | € 80 | € 128 | € 160 | € 192 | € 224 | € 240 | € 256 |
| € 3.700 | € - | € 32 | € 96 | € 144 | € 176 | € 208 | € 240 | € 256 | € 272 |
| € 3.800 | € 16 | € 48 | € 112 | € 160 | € 192 | € 224 | € 256 | € 272 | € 288 |
| € 3.900 | € 32 | € 64 | € 128 | € 176 | € 208 | € 240 | € 272 | € 288 | € 304 |
| € 4.000 | € 48 | € 80 | € 144 | € 192 | € 224 | € 256 | € 288 | € 304 | € 320 |
| € 4.100 | € 64 | € 96 | € 160 | € 208 | € 240 | € 272 | € 304 | € 320 | € 336 |
| € 4.200 | € 80 | € 112 | € 176 | € 224 | € 256 | € 288 | € 320 | € 336 | € 352 |
| € 4.300 | € 96 | € 128 | € 192 | € 240 | € 272 | € 304 | € 336 | € 352 | € 368 |
| € 4.400 | € 112 | € 144 | € 208 | € 256 | € 288 | € 320 | € 352 | € 368 | € 384 |
| € 4.500 | € 128 | € 160 | € 224 | € 272 | € 304 | € 336 | € 368 | € 384 | € 400 |
| € 4.600 | € 144 | € 176 | € 240 | € 288 | € 320 | € 352 | € 384 | € 400 | € 416 |
| € 4.700 | € 160 | € 192 | € 256 | € 304 | € 336 | € 368 | € 400 | € 416 | € 432 |
| € 4.800 | € 176 | € 208 | € 272 | € 320 | € 352 | € 384 | € 416 | € 432 | € 448 |
| € 4.900 | € 192 | € 224 | € 288 | € 336 | € 368 | € 400 | € 432 | € 448 | € 464 |
| € 5.000 | € 208 | € 240 | € 304 | € 352 | € 384 | € 416 | € 448 | € 464 | € 480 |

**Correctietabel kosten bij verschillende marktwaardes voor historische woningen, code 1981 en 1982.**

**bedragen per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw**

| **go/ won** | **20** | **30** | **50** | **75** | **100** | **120** | **150** | **180** | **250** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marktwaarde per m² go** | | | | | | | | | |
| € 5.100 | € 224 | € 256 | € 320 | € 368 | € 400 | € 432 | € 464 | € 480 | € 496 |
| € 5.200 | € 240 | € 272 | € 336 | € 384 | € 416 | € 448 | € 480 | € 496 | € 512 |
| € 5.300 | € 256 | € 288 | € 352 | € 400 | € 432 | € 464 | € 496 | € 512 | € 528 |
| € 5.400 | € 272 | € 304 | € 368 | € 416 | € 448 | € 480 | € 512 | € 528 | € 544 |
| € 5.500 | € 288 | € 320 | € 384 | € 432 | € 464 | € 496 | € 528 | € 544 | € 560 |
| € 5.600 | € 304 | € 336 | € 400 | € 448 | € 480 | € 512 | € 544 | € 560 | € 576 |
| € 5.700 | € 320 | € 352 | € 416 | € 464 | € 496 | € 528 | € 560 | € 576 | € 592 |
| € 5.800 | € 336 | € 368 | € 432 | € 480 | € 512 | € 544 | € 576 | € 592 | € 608 |
| € 5.900 | € 352 | € 384 | € 448 | € 496 | € 528 | € 560 | € 592 | € 608 | € 624 |
| € 6.000 | € 368 | € 400 | € 464 | € 512 | € 544 | € 576 | € 608 | € 624 | € 640 |
| € 6.100 | € 384 | € 416 | € 480 | € 528 | € 560 | € 592 | € 624 | € 640 | € 656 |
| € 6.200 | € 400 | € 432 | € 496 | € 544 | € 576 | € 608 | € 640 | € 656 | € 672 |
| € 6.300 | € 416 | € 448 | € 512 | € 560 | € 592 | € 624 | € 656 | € 672 | € 688 |
| € 6.400 | € 432 | € 464 | € 528 | € 576 | € 608 | € 640 | € 672 | € 688 | € 704 |
| € 6.500 | € 448 | € 480 | € 544 | € 592 | € 624 | € 656 | € 688 | € 704 | € 720 |
| € 6.600 | € 464 | € 496 | € 560 | € 608 | € 640 | € 672 | € 704 | € 720 | € 736 |
| € 6.700 | € 480 | € 512 | € 576 | € 624 | € 656 | € 688 | € 720 | € 736 | € 752 |
| € 6.800 | € 496 | € 528 | € 592 | € 640 | € 672 | € 704 | € 736 | € 752 | € 768 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| € 6.900 | € 512 | € 544 | € 608 | € 656 | € 688 | € 720 | € 752 | € 768 | € 784 |
| € 7.000 | € 528 | € 560 | € 624 | € 672 | € 704 | € 736 | € 768 | € 784 | € 800 |
| € 7.100 | € 544 | € 576 | € 640 | € 688 | € 720 | € 752 | € 784 | € 800 | € 816 |
| € 7.200 | € 560 | € 592 | € 656 | € 704 | € 736 | € 768 | € 800 | € 816 | € 832 |
| € 7.300 | € 576 | € 608 | € 672 | € 720 | € 752 | € 784 | € 816 | € 832 | € 848 |
| € 7.400 | € 592 | € 624 | € 688 | € 736 | € 768 | € 800 | € 832 | € 848 | € 864 |
| € 7.500 | € 608 | € 640 | € 704 | € 752 | € 784 | € 816 | € 848 | € 864 | € 880 |
| € 7.600 | € 624 | € 656 | € 720 | € 768 | € 800 | € 832 | € 864 | € 880 | € 896 |
| € 7.700 | € 640 | € 672 | € 736 | € 784 | € 816 | € 848 | € 880 | € 896 | € 912 |
| € 7.800 | € 656 | € 688 | € 752 | € 800 | € 832 | € 864 | € 896 | € 912 | € 928 |
| € 7.900 | € 672 | € 704 | € 768 | € 816 | € 848 | € 880 | € 912 | € 928 | € 944 |
| € 8.000 | € 688 | € 720 | € 784 | € 832 | € 864 | € 896 | € 928 | € 944 | € 960 |
| € 8.100 | € 704 | € 736 | € 800 | € 848 | € 880 | € 912 | € 944 | € 960 | € 976 |
| € 8.200 | € 720 | € 752 | € 816 | € 864 | € 896 | € 928 | € 960 | € 976 | € 992 |
| € 8.300 | € 736 | € 768 | € 832 | € 880 | € 912 | € 944 | € 976 | € 992 | € 1.008 |
| € 8.400 | € 752 | € 784 | € 848 | € 896 | € 928 | € 960 | € 992 | € 1.008 | € 1.024 |
| € 8.500 | € 768 | € 800 | € 864 | € 912 | € 944 | € 976 | € 1.008 | € 1.024 | € 1.040 |
| € 8.600 | € 784 | € 816 | € 880 | € 928 | € 960 | € 992 | € 1.024 | € 1.040 | € 1.056 |
| € 8.700 | € 800 | € 832 | € 896 | € 944 | € 976 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.056 | € 1.072 |
| € 8.800 | € 816 | € 848 | € 912 | € 960 | € 992 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.072 | € 1.088 |
| € 8.900 | € 832 | € 864 | € 928 | € 976 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.088 | € 1.104 |
| € 9.000 | € 848 | € 880 | € 944 | € 992 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.088 | € 1.104 | € 1.120 |
| € 9.100 | € 864 | € 896 | € 960 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.104 | € 1.120 | € 1.136 |
| € 9.200 | € 880 | € 912 | € 976 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.088 | € 1.120 | € 1.136 | € 1.152 |
| € 9.300 | € 896 | € 928 | € 992 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.104 | € 1.136 | € 1.152 | € 1.168 |
| € 9.400 | € 912 | € 944 | € 1.008 | € 1.056 | € 1.088 | € 1.120 | € 1.152 | € 1.168 | € 1.184 |
| € 9.500 | € 928 | € 960 | € 1.024 | € 1.072 | € 1.104 | € 1.136 | € 1.168 | € 1.184 | € 1.200 |
| € 9.600 | € 944 | € 976 | € 1.040 | € 1.088 | € 1.120 | € 1.152 | € 1.184 | € 1.200 | € 1.216 |
| € 9.700 | € 960 | € 992 | € 1.056 | € 1.104 | € 1.136 | € 1.168 | € 1.200 | € 1.216 | € 1.232 |
| € 9.800 | € 976 | € 1.008 | € 1.072 | € 1.120 | € 1.152 | € 1.184 | € 1.216 | € 1.232 | € 1.248 |
| € 9.900 | € 992 | € 1.024 | € 1.088 | € 1.136 | € 1.168 | € 1.200 | € 1.232 | € 1.248 | € 1.264 |
| € 10.000 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.104 | € 1.152 | € 1.184 | € 1.216 | € 1.248 | € 1.264 | € 1.280 |

**Correctietabel kosten bij verschillende marktwaardes voor historische woningen in gebied A, code 1987 en 1988.**

**bedragen per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw**

| go/ won | 20 | 30 | 50 | 75 | 100 | 120 | 150 | 180 | 250 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marktwaarde per m² go** | | | | | | | | | |
| € 500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 600 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 700 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 800 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 900 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.100 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.200 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.600 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.700 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.800 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 1.900 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.100 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.200 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.600 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |

Gemeente Amsterdam

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| € 2.700 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.800 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 2.900 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 3.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| € 3.100 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 |
| € 3.200 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 32 |
| € 3.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 32 | € 48 |
| € 3.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 48 | € 64 |
| € 3.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 64 | € 80 |
| € 3.600 | € - | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 80 | € 96 |
| € 3.700 | € - | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 80 | € 96 | € 112 |
| € 3.800 | € - | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 96 | € 112 | € 128 |
| € 3.900 | € - | € - | € - | € 16 | € 48 | € 80 | € 112 | € 128 | € 144 |
| € 4.000 | € - | € - | € - | € 32 | € 64 | € 96 | € 128 | € 144 | € 160 |
| € 4.100 | € - | € - | € 16 | € 48 | € 80 | € 112 | € 144 | € 160 | € 176 |
| € 4.200 | € - | € - | € 32 | € 64 | € 96 | € 128 | € 160 | € 176 | € 192 |
| € 4.300 | € - | € - | € 48 | € 80 | € 112 | € 144 | € 176 | € 192 | € 208 |
| € 4.400 | € - | € - | € 64 | € 96 | € 128 | € 160 | € 192 | € 208 | € 224 |
| € 4.500 | € - | € 16 | € 80 | € 112 | € 144 | € 176 | € 208 | € 224 | € 240 |
| € 4.600 | € - | € 32 | € 96 | € 128 | € 160 | € 192 | € 224 | € 240 | € 256 |
| € 4.700 | € 16 | € 48 | € 112 | € 144 | € 176 | € 208 | € 240 | € 256 | € 272 |
| € 4.800 | € 32 | € 64 | € 128 | € 160 | € 192 | € 224 | € 256 | € 272 | € 288 |
| € 4.900 | € 48 | € 80 | € 144 | € 176 | € 208 | € 240 | € 272 | € 288 | € 304 |
| € 5.000 | € 64 | € 96 | € 160 | € 192 | € 224 | € 256 | € 288 | € 304 | € 320 |
| **go/ won** | **20** | **30** | **50** | **75** | **100** | **120** | **150** | **180** | **250** |
| € 5.100 | € 64 | € 96 | € 160 | € 192 | € 224 | € 256 | € 288 | € 304 | € 320 |
| € 5.200 | € 80 | € 112 | € 176 | € 208 | € 240 | € 272 | € 304 | € 320 | € 336 |
| € 5.300 | € 96 | € 128 | € 192 | € 224 | € 256 | € 288 | € 320 | € 336 | € 352 |
| € 5.400 | € 112 | € 144 | € 208 | € 240 | € 272 | € 304 | € 336 | € 352 | € 368 |
| € 5.500 | € 128 | € 160 | € 224 | € 256 | € 288 | € 320 | € 352 | € 368 | € 384 |
| € 5.600 | € 144 | € 176 | € 240 | € 272 | € 304 | € 336 | € 368 | € 384 | € 400 |
| € 5.700 | € 160 | € 192 | € 256 | € 288 | € 320 | € 352 | € 384 | € 400 | € 416 |
| € 5.800 | € 176 | € 208 | € 272 | € 304 | € 336 | € 368 | € 400 | € 416 | € 432 |
| € 5.900 | € 192 | € 224 | € 288 | € 320 | € 352 | € 384 | € 416 | € 432 | € 448 |
| € 6.000 | € 208 | € 240 | € 304 | € 336 | € 368 | € 400 | € 432 | € 448 | € 464 |
| € 6.100 | € 224 | € 256 | € 320 | € 352 | € 384 | € 416 | € 448 | € 464 | € 480 |
| € 6.200 | € 240 | € 272 | € 336 | € 368 | € 400 | € 432 | € 464 | € 480 | € 496 |
| € 6.300 | € 256 | € 288 | € 352 | € 384 | € 416 | € 448 | € 480 | € 496 | € 512 |
| € 6.400 | € 272 | € 304 | € 368 | € 400 | € 432 | € 464 | € 496 | € 512 | € 528 |
| € 6.500 | € 288 | € 320 | € 384 | € 416 | € 448 | € 480 | € 512 | € 528 | € 544 |
| € 6.600 | € 304 | € 336 | € 400 | € 432 | € 464 | € 496 | € 528 | € 544 | € 560 |
| € 6.700 | € 320 | € 352 | € 416 | € 448 | € 480 | € 512 | € 544 | € 560 | € 576 |
| € 6.800 | € 336 | € 368 | € 432 | € 464 | € 496 | € 528 | € 560 | € 576 | € 592 |
| € 6.900 | € 352 | € 384 | € 448 | € 480 | € 512 | € 544 | € 576 | € 592 | € 608 |
| € 7.000 | € 368 | € 400 | € 464 | € 496 | € 528 | € 560 | € 592 | € 608 | € 624 |
| € 7.100 | € 384 | € 416 | € 480 | € 512 | € 544 | € 576 | € 608 | € 624 | € 640 |
| € 7.200 | € 400 | € 432 | € 496 | € 528 | € 560 | € 592 | € 624 | € 640 | € 656 |
| € 7.300 | € 416 | € 448 | € 512 | € 544 | € 576 | € 608 | € 640 | € 656 | € 672 |
| € 7.400 | € 432 | € 464 | € 528 | € 560 | € 592 | € 624 | € 656 | € 672 | € 688 |
| € 7.500 | € 448 | € 480 | € 544 | € 576 | € 608 | € 640 | € 672 | € 688 | € 704 |
| € 7.600 | € 464 | € 496 | € 560 | € 592 | € 624 | € 656 | € 688 | € 704 | € 720 |
| € 7.700 | € 480 | € 512 | € 576 | € 608 | € 640 | € 672 | € 704 | € 720 | € 736 |
| € 7.800 | € 496 | € 528 | € 592 | € 624 | € 656 | € 688 | € 720 | € 736 | € 752 |
| € 7.900 | € 512 | € 544 | € 608 | € 640 | € 672 | € 704 | € 736 | € 752 | € 768 |
| € 8.000 | € 528 | € 560 | € 624 | € 656 | € 688 | € 720 | € 752 | € 768 | € 784 |
| € 8.100 | € 544 | € 576 | € 640 | € 672 | € 704 | € 736 | € 768 | € 784 | € 800 |
| € 8.200 | € 560 | € 592 | € 656 | € 688 | € 720 | € 752 | € 784 | € 800 | € 816 |
| € 8.300 | € 576 | € 608 | € 672 | € 704 | € 736 | € 768 | € 800 | € 816 | € 832 |
| € 8.400 | € 592 | € 624 | € 688 | € 720 | € 752 | € 784 | € 816 | € 832 | € 848 |
| € 8.500 | € 608 | € 640 | € 704 | € 736 | € 768 | € 800 | € 832 | € 848 | € 864 |
| € 8.600 | € 624 | € 656 | € 720 | € 752 | € 784 | € 816 | € 848 | € 864 | € 880 |
| € 8.700 | € 640 | € 672 | € 736 | € 768 | € 800 | € 832 | € 864 | € 880 | € 896 |
| € 8.800 | € 656 | € 688 | € 752 | € 784 | € 816 | € 848 | € 880 | € 896 | € 912 |

Gemeente Amsterdam

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| € 8.900 | € 672 | € 704 | € 768 | € 800 | € 832 | € 864 | € 896 | € 912 | € 928 |
| € 9.000 | € 688 | € 720 | € 784 | € 816 | € 848 | € 880 | € 912 | € 928 | € 944 |
| € 9.100 | € 704 | € 736 | € 800 | € 832 | € 864 | € 896 | € 928 | € 944 | € 960 |
| € 9.200 | € 720 | € 752 | € 816 | € 848 | € 880 | € 912 | € 944 | € 960 | € 976 |
| € 9.300 | € 736 | € 768 | € 832 | € 864 | € 896 | € 928 | € 960 | € 976 | € 992 |
| € 9.400 | € 752 | € 784 | € 848 | € 880 | € 912 | € 944 | € 976 | € 992 | € 1.008 |
| € 9.500 | € 768 | € 800 | € 864 | € 896 | € 928 | € 960 | € 992 | € 1.008 | € 1.024 |
| € 9.600 | € 784 | € 816 | € 880 | € 912 | € 944 | € 976 | € 1.008 | € 1.024 | € 1.040 |
| € 9.700 | € 800 | € 832 | € 896 | € 928 | € 960 | € 992 | € 1.024 | € 1.040 | € 1.056 |
| € 9.800 | € 816 | € 848 | € 912 | € 944 | € 976 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.056 | € 1.072 |
| € 9.900 | € 832 | € 864 | € 928 | € 960 | € 992 | € 1.024 | € 1.056 | € 1.072 | € 1.088 |
| € 10.000 | € 848 | € 880 | € 944 | € 976 | € 1.008 | € 1.040 | € 1.072 | € 1.088 | € 1.104 |

Gemeente Amsterdam

## Bijlage 2 Correctie locatie

**Meerkosten per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw**
**mg = meergezinswoningen, eg = eengezinswoningen**

| Stadsdeel | BC | BC Naam | mg | eg |
|---|---|---|---|---|
| **A Centrum** | A00 | Burgwallen Oude Zijde | € 57 | € 44 |
| **(10 bc )** | A01 | Burgwallen Nieuwe Zijde | € 57 | € 44 |
| | A02 | Grachtengordel West | € 57 | € 44 |
| | A03 | Grachtengordel Zuid | € 57 | € 44 |
| | A04 | Nieuwmarkt/Lastage | € 57 | € 44 |
| | A05 | Haarlemmerbuurt | € 57 | € 44 |
| | A06 | Jordaan | € 57 | € 44 |
| | A07 | De Weteringschans | € 57 | € 44 |
| | A08 | Weesperbuurt/Plantage | € 57 | € 44 |
| | A09 | Oostelijke Eilanden/Kadijken | € 57 | € 44 |
| **B Westpoort** | B10 | Westelijk Havengebied | € - | € - |
| **( 1 bc )** | | | | |
| **E West** | E12 | Houthavens | € - | € - |
| **(20 bc )** | E13 | Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt | € - | € - |
| | E14 | Staatsliedenbuurt | € 18 | € 13 |
| | E15 | Centrale Markt | € 18 | € 13 |
| | E16 | Frederik Hendrikbuurt | € 18 | € 13 |
| | E17 | Da Costabuurt | € 18 | € 13 |
| | E18 | Kinkerbuurt | € 18 | € 13 |
| | E19 | Van Lennepbuurt | € 18 | € 13 |
| | E20 | Helmersbuurt | € 18 | € 13 |
| | E21 | Overtoomse Sluis | € 18 | € 13 |
| | E22 | Vondelbuurt | € 18 | € 13 |
| | E36 | Sloterdijk | € - | € - |
| | E37 | Landlust | € - | € - |
| | E38 | Erasmuspark | € - | € - |
| | E39 | De Kolenkit | € - | € - |
| | E40 | Geuzenbuurt | € - | € - |
| | E41 | Van Galenbuurt | € - | € - |
| | E42 | Hoofdweg e.o. | € 18 | € 13 |
| | E43 | Westindische Buurt | € 18 | € 13 |
| | E75 | Chassébuurt | € 18 | € 13 |
| **F Nieuw-West** | F11 | Bedrijventerrein Sloterdijk | € -16 | € -12 |
| **(15 bc )** | F76 | Slotermeer Noordoost | € - | € - |
| | F77 | Slotermeer Zuidwest | € - | € - |
| | F78 | Geuzenveld | € - | € - |
| | F79 | Eendracht | € - | € - |
| | F80 | Lutkemeer/Ookmeer | € - | € - |
| | F81 | Osdorp Oost | € - | € - |
| | F82 | Osdorp Midden | € - | € - |
| | F83 | De Punt | € - | € - |
| | F84 | Middelveldsche Akerpolder | € - | € - |
| | F85 | Slotervaart Noord | € - | € - |
| | F86 | Overtoomse Veld | € - | € - |
| | F87 | Westlandgracht | € - | € - |
| | F88 | Sloter-/Riekerpolder | € - | € - |
| | F89 | Slotervaart Zuid | € - | € - |

**Meerkosten per m² gebruiksoppervlakte inclusief btw**
**mg = meergezinswoningen, eg = eengezinswoningen**

| Stadsdeel | BC | BC Naam | mg | eg |
|---|---|---|---|---|
| **K Zuid** | K23 | Zuidas | € 18 | € 13 |
| **(16 bc )** | K24 | Oude Pijp | € 18 | € 13 |
| | K25 | Nieuwe Pijp | € 18 | € 13 |
| | K26 | Zuid Pijp | € 18 | € 13 |
| | K44 | Hoofddorppleinbuurt | € 18 | € 13 |

Gemeente Amsterdam

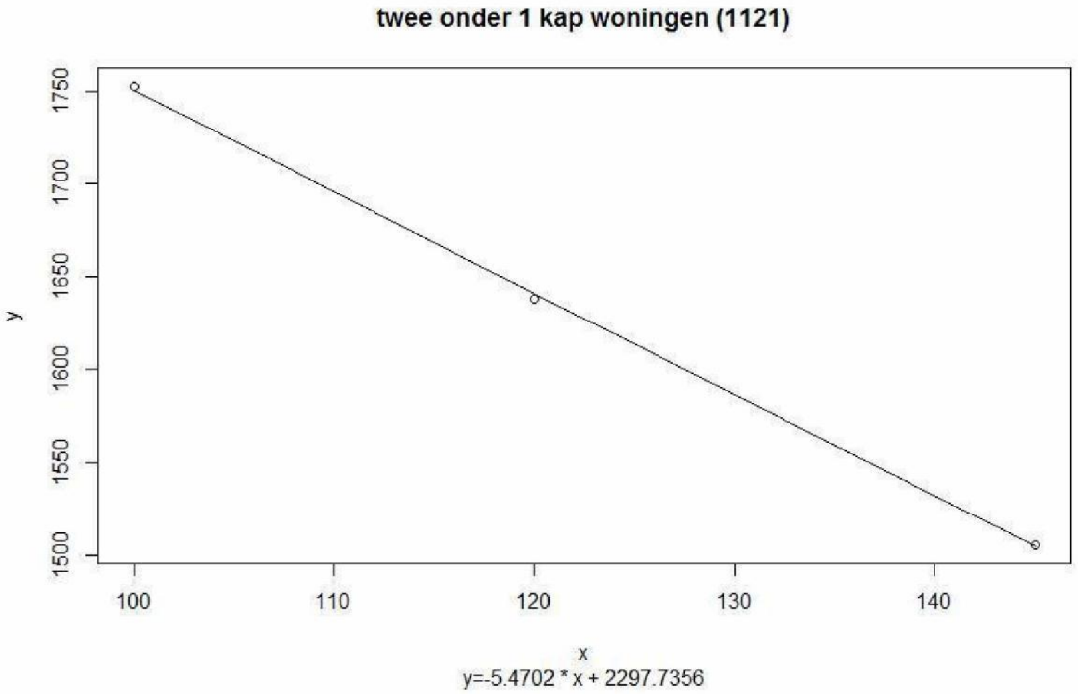
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | K45 | Schinkelbuurt | € 18 | € 13 |
| | K46 | Willemspark | € 18 | € 13 |
| | K47 | Museumkwartier | € 18 | € 13 |
| | K48 | Stadionbuurt | € 18 | € 13 |
| | K49 | Apollobuurt | € 18 | € 13 |
| | K52 | Scheldebuurt | € 18 | € 13 |
| | K53 | IJselbuurt | € 18 | € 13 |
| | K54 | Rijnbuurt | € 18 | € 13 |
| | K59 | Prinses Irenebuurt e.o. | € 18 | € 13 |
| | K90 | Buitenveldert West | € - | € - |
| | K91 | Buitenveldert Oost | € - | € - |
| **M Oost** | M27 | Weesperzijde | € 18 | € 13 |
| **(15 bc )** | M28 | Oosterparkbuurt | € 18 | € 13 |
| | M29 | Dapperbuurt | € 18 | € 13 |
| | M30 | Transvaalbuurt | € 18 | € 13 |
| | M31 | Indische Buurt West | € 18 | € 13 |
| | M32 | Indische Buurt Oost | € 18 | € 13 |
| | M33 | Oostelijk Havengebied | € 18 | € 13 |
| | M34 | Zeeburgereiland/Nieuwe Diep | € - | € - |
| | M35 | IJburg West | € - | € - |
| | M50 | IJburg Oost | € - | € - |
| | M51 | IJburg Zuid | € - | € - |
| | M55 | Frankendael | € 18 | € 13 |
| | M56 | Middenmeer | € 18 | € 13 |
| | M57 | Betondorp | € - | € - |
| | M58 | Omval/Overamstel | € - | € - |
| **N Noord** | N60 | Volewijck | € - | € - |
| **( 14 bc )** | N61 | IJplein/Vogelbuurt | € - | € - |
| | N62 | Tuindorp Nieuwendam | € - | € - |
| | N63 | Tuindorp Buiksloot | € - | € - |
| | N64 | Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk | € - | € - |
| | N65 | Tuindorp Oostzaan | € - | € - |
| | N66 | Oostzanerwerf | € - | € - |
| | N67 | Kadoelen | € - | € - |
| | N68 | Waterlandpleinbuurt | € - | € - |
| | N69 | Buikslotermeer | € - | € - |
| | N70 | Banne Buiksloot | € - | € - |
| | N71 | Noordelijke IJ-oevers Oost | € - | € - |
| | N72 | Noordelijke IJ-oevers West | € - | € - |
| | N73 | Waterland | € -16 | € -12 |
| | N74 | Elzenhagen | € - | € - |
| **T Zuidoost** | T92 | Amstel III/Bullewijk | € -16 | € -12 |
| **(7 bc )** | T93 | Bijlmer Centrum (D,F,H) | € - | € - |
| | T94 | Bijlmer Oost (E,G,K) | € - | € - |
| | T95 | Nellestein | € - | € - |
| | T96 | Holendrecht/Reigersbos | € - | € - |
| | T97 | Gein | € -16 | € -12 |
| | T98 | Driemond | € -16 | € -12 |

Gemeente Amsterdam

## Bijlage 3: Herbouwkosten per woningtype en woningoppervlakte

De opgenomen kosten zijn voor de herbouw van de woningen inclusief bijkomende kosten en btw. Het percentage bijkomende kosten is circa 25% à 35% van de bouwkosten (afhankelijk van type en woninggrootte). De kosten zijn exclusief de correcties voor kwaliteit, locatie en deelobjecten. De cijfers die afgelezen worden uit de grafieken moeten nog vermenigvuldigd worden met 1,03.

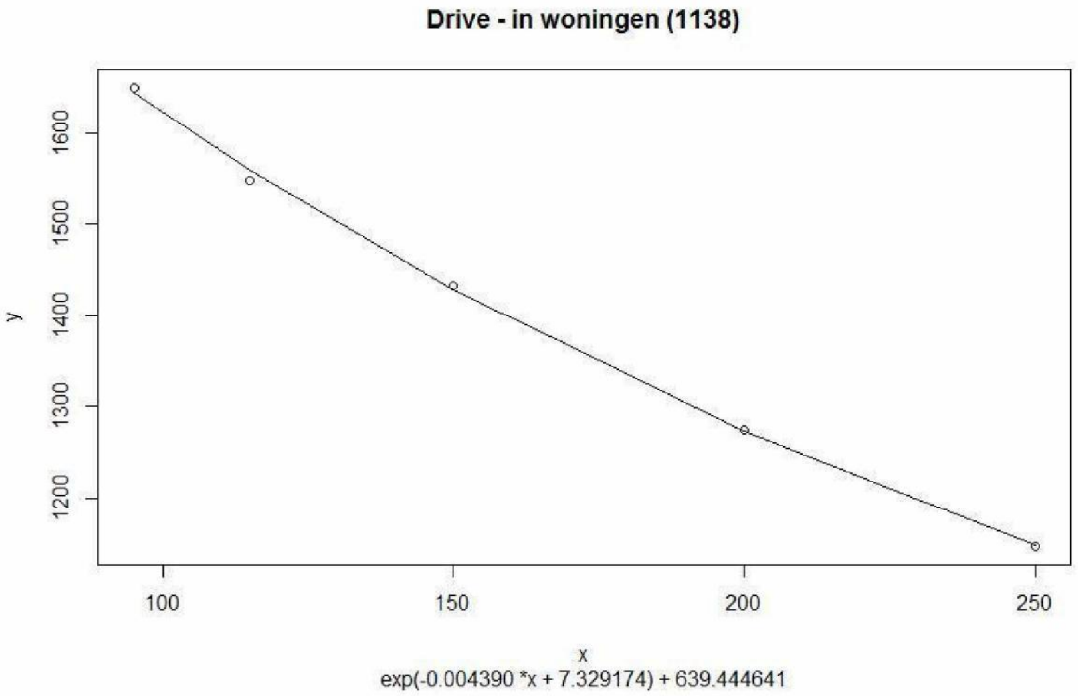
*Eengezinswoningen*




| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | |
| 50 | |
| 60 | |
| 75 | |
| 95 | |
| 100 | € 1.805 |
| 115 | |
| 120 | € 1.688 |
| 145 | € 1.551 |
| 150 | |
| 200 | |
| 250 | |

| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.961 |
| 50 | € 2.180 |
| 60 | € 2.072 |
| 75 | € 1.832 |
| 95 | € 1.613 |
| 100 | |
| 115 | € 1.515 |
| 120 | |
| 145 | |
| 150 | € 1.338 |
| 200 | € 1.292 |
| 250 | € 1.193 |

Gemeente Amsterdam

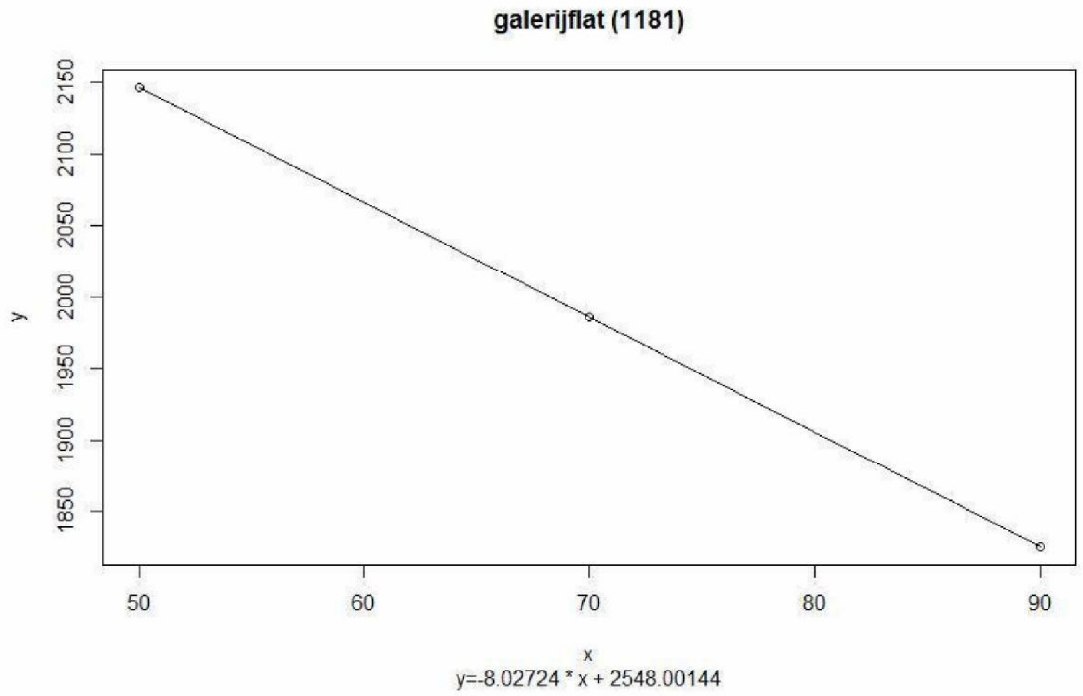



| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | |
| 50 | |
| 60 | |
| 75 | |
| 95 | € 1.747 |
| 100 | |
| 115 | € 1.640 |
| 120 | |
| 145 | |
| 150 | € 1.519 |
| 200 | € 1.350 |
| 250 | € 1.216 |

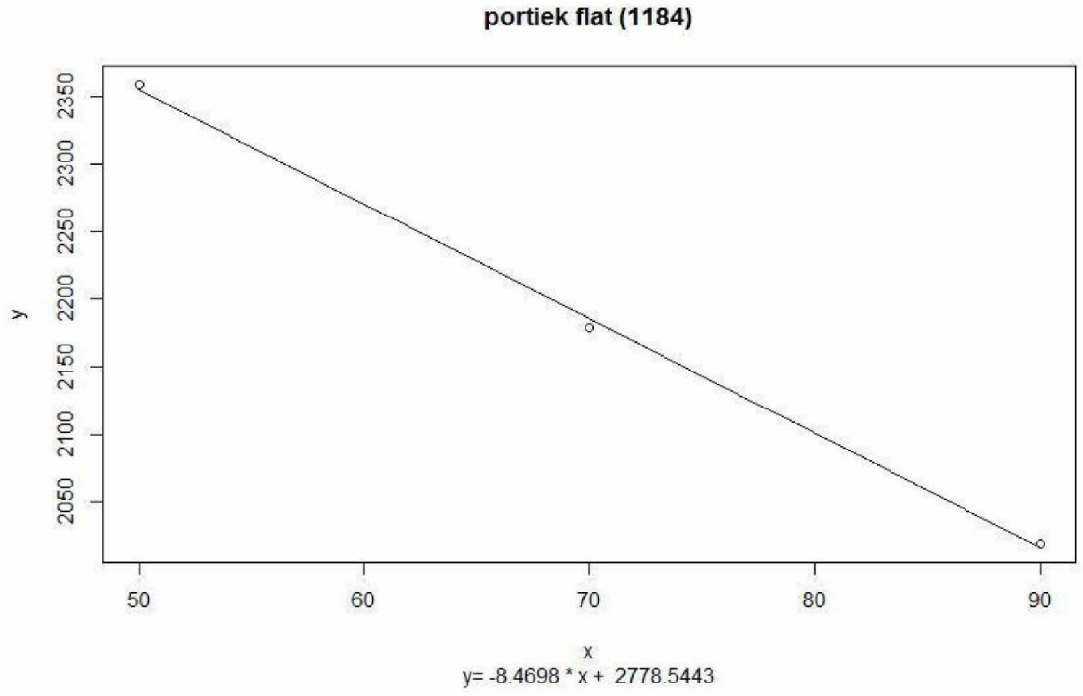
| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 3.649 |
| 50 | € 2.636 |
| 60 | € 2.465 |
| 75 | € 2.187 |
| 95 | € 1.916 |
| 100 | |
| 115 | € 1.804 |
| 120 | |
| 145 | |
| 150 | € 1.562 |
| 200 | € 1.477 |
| 250 | € 1.328 |

Gemeente Amsterdam

*Meergezinswoningen*

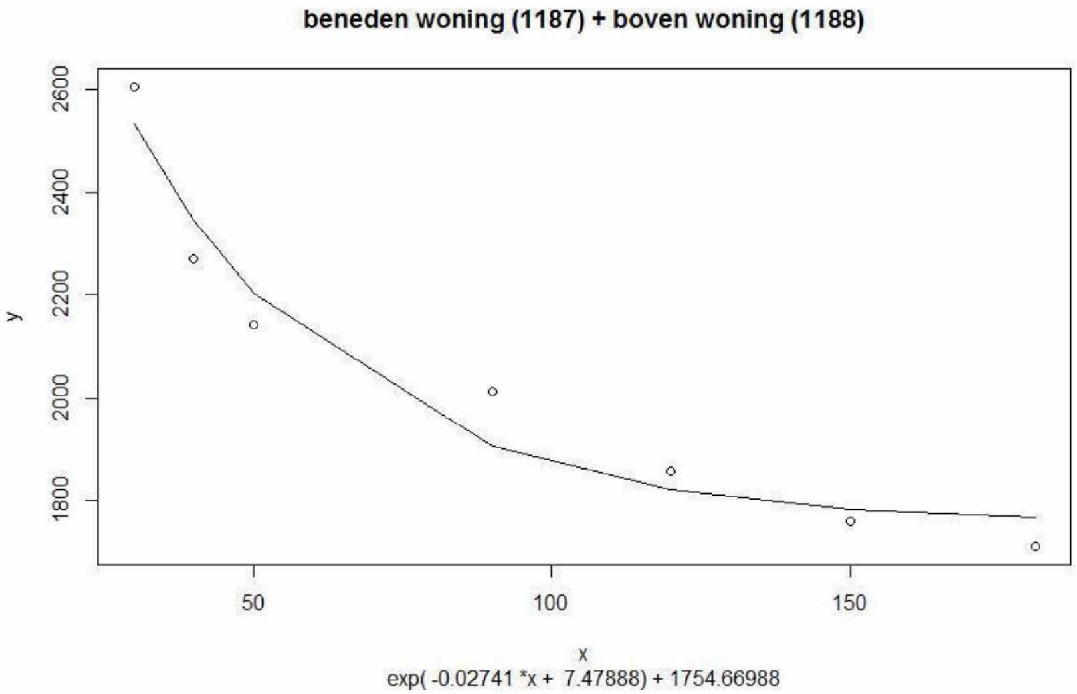



| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | |
| 40 | |
| 50 | € 2.211 |
| 70 | € 2.046 |
| 90 | € 1.880 |
| 120 | |
| 150 | |
| 180 | |



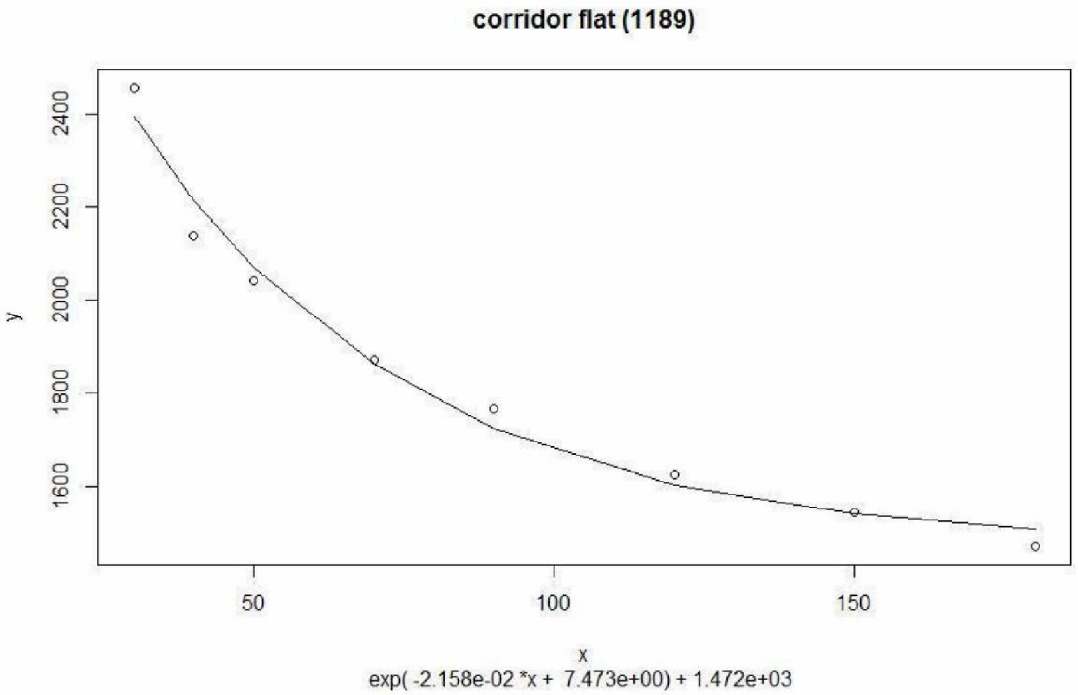
Gemeente Amsterdam

| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | |
| 40 | |
| 50 | € 2.429 |
| 70 | € 2.244 |
| 90 | € 2.080 |
| 120 | |
| 150 | |
| 180 | |




| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.682 |
| 40 | € 2.338 |
| 50 | € 2.207 |
| 70 | € 2.216 |
| 90 | € 2.072 |
| 120 | € 1.913 |
| 150 | € 1.814 |
| 180 | € 1.764 |

Gemeente Amsterdam

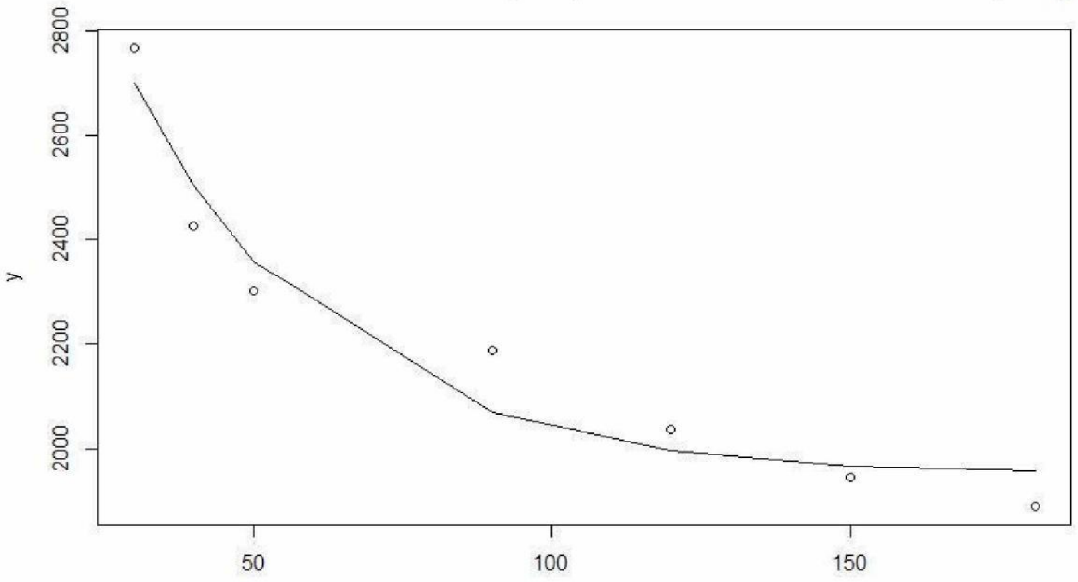



| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.528 |
| 40 | € 2.202 |
| 50 | € 2.103 |
| 70 | € 1.926 |
| 90 | € 1.820 |
| 120 | € 1.673 |
| 150 | € 1.591 |
| 180 | € 1.516 |

| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.642 |
| 40 | € 2.316 |
| 50 | € 2.211 |
| 70 | € 2.046 |
| 90 | € 1.880 |
| 120 | |
| 150 | |
| 180 | |

Gemeente Amsterdam

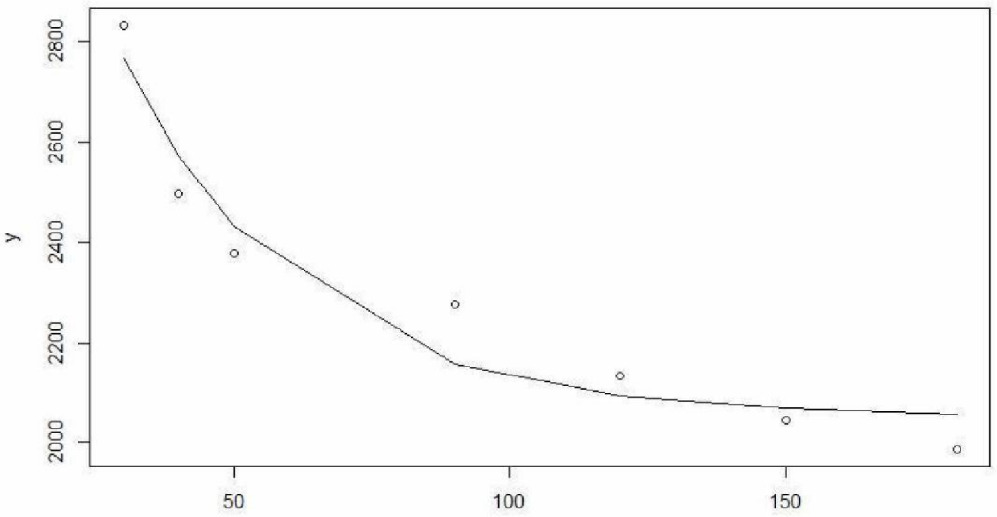
karakteristiek historisch beneden (1981) + karakteristiek historisch boven (1982)




exp( -0.03016 *x + 7.52214) + 1949.72640

| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.838 |
| 40 | € 2.487 |
| 50 | € 2.359 |
| 70 | € 2.379 |
| 90 | € 2.240 |
| 120 | € 2.085 |
| 150 | € 1.988 |
| 180 | € 1.933 |

karakteristiek historisch beneden wijk A (1987) + karakteristiek historisch boven wijk A (198

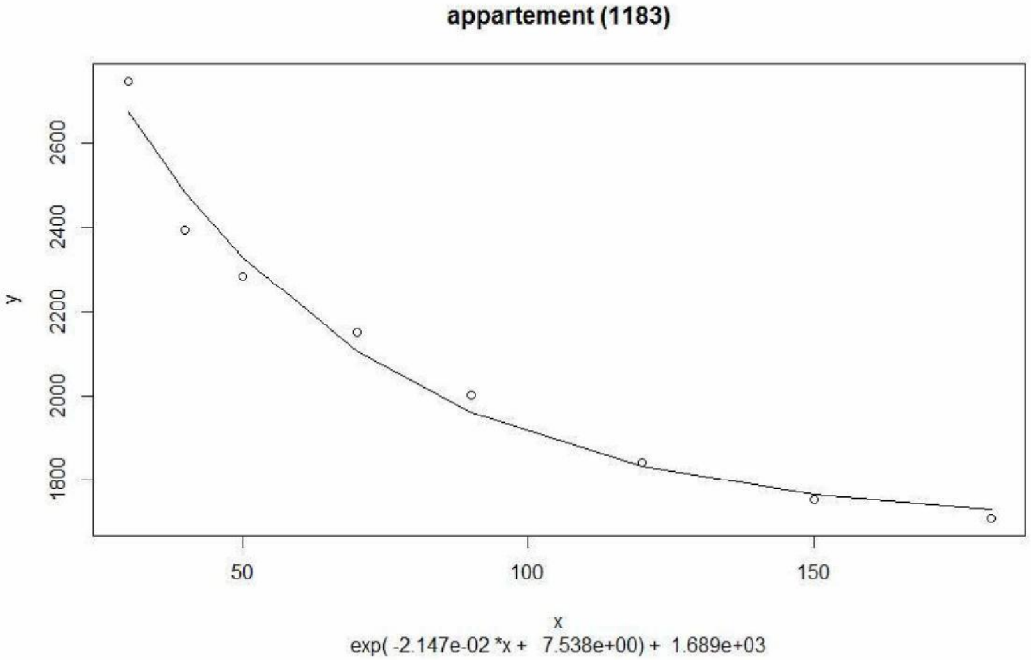



exp( -0.03165 *x + 7.52203) + 2051.55377

| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 2.906 |

Gemeente Amsterdam

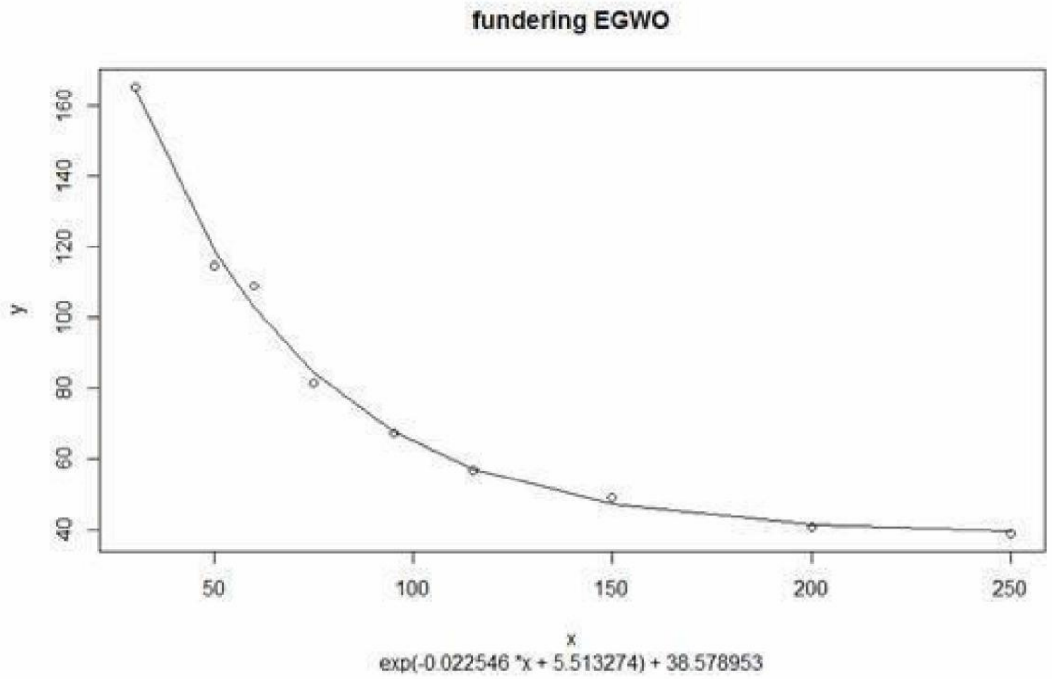
| | |
|---|---|
| 40 | € 2.560 |
| 50 | € 2.437 |
| 70 | € 2.466 |
| 90 | € 2.331 |
| 120 | € 2.182 |
| 150 | € 2.089 |
| 180 | € 2.031 |



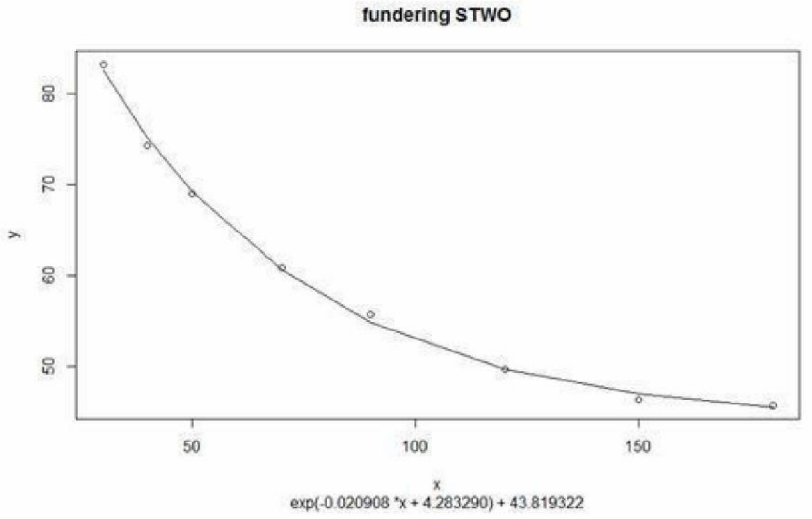

| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | |
| 40 | |
| 50 | € 2.355 |
| 70 | € 2.216 |
| 90 | € 2.061 |
| 120 | |
| 150 | |
| 180 | |

Gemeente Amsterdam

## Bijlage 4: Correctie funderingskosten




| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 165 |
| 50 | € 115 |
| 60 | € 109 |
| 75 | € 82 |
| 95 | € 67 |
| 115 | € 57 |
| 150 | € 49 |
| 200 | € 41 |
| 250 | € 39 |




| GO | € / m² GO |
|---|---|
| 30 | € 83 |
| 40 | € 74 |
| 50 | € 69 |
| 70 | € 61 |
| 90 | € 56 |

Gemeente Amsterdam

| | |
|---|---|
| 120 | € 50 |
| 150 | € 46 |
| 180 | € 46 |

***Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht***
(voorheen - tot 1 januari 2018 - genaamd "Beleid vervroegde wijziging voor niet woon-bestemmingen")

*Onderwerp*
Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht
(tot 1 januari 2018 genaamd beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen")
Het college van burgemeester en wethouders besluit:
I.In te trekken per 1 januari 2018:
Het beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen" d.d. 16 augustus 2017, Gemeenteblad 2017 nr. 143786
II. Vast te stellen per 19 december 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het Beleid vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht (voorheen - tot 1 januari 2018 - genaamd "Besluit Vervroegde wijziging voor niet woonbestemmingen"):
A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid
1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepa-lingen voor (voortdurende) erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:

• Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896;
• Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1937;
• Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937
• Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1955
• Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industrieele doeleinden 1955;
• de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
• de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
• de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn ge-legen in het havengebied van Amsterdam,

• die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert,
en
• waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Haven-bedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.
d. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Artikel 2. Definities
In dit besluit wordt hierna verstaan onder:
a. Algemene bepalingen:
de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, met in achtneming van het bepaalde in artikel 1 van dit besluit;
b. bestemming:
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een per-ceel;
c. erfpachtakte:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
d. tijdvak:
elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene bepalingen bij het einde waarvan de erfpacht wordt gewijzigd;
e. vervroegde canonherziening :
de wijziging in de erfpacht in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar voor het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, gewijzigde Al-gemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;
f. afkoopsom:

het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.
B.Voorwaarden
Artikel 3. Voorwaarden voor vervroegde canonherziening
Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter vervroegde canonherziening in aanvul-ling op en in afwijking van het bepaalde in de Algemene bepalingen overeenkomen met inacht-neming van het in dit besluit bepaalde:
a de erfpachter kan niet eerder dan in het dertiende jaar vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar voor het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om een ver-vroegde canonherziening te laten plaatsvinden;
b het schriftelijk verzoek als bedoeld onder a van dit artikel, dient te worden ingediend door middel van een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier. Niet volledig ingevulde en/of niet ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen;
c Burgemeester en Wethouders wijzen vervroegde canonherziening af, indien:
1 het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming;
2 er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
3 de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtakte, niet of niet behoorlijk nakomt;
d in afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek on-der nadere voorwaarden in behandeling nemen;
e overigens wijzen Burgemeester en Wethouders vervroegde canonherziening af, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
f de vervroegde canonherziening treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging als be-doeld in art. 4, onder h, van dit besluit;
g indien de erfpachter na het indienen van het verzoek als bedoeld onder a, van dit artikel afziet van vervroegde canonherziening en/of niet bereid is mee te werken aan de consta-tering van de vervroegde canonherziening bij notariële akte als bedoeld in art. 5, lid 1, van dit besluit, dient de erfpachter alle kosten van deskundigen, naast alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.
Artikel 4. Deskundigen
De canon voor het nieuwe tijdvak wordt als volgt vastgesteld:
a de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door deskundigen op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor als bedoeld onder f van dit artikel;
b de erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde canonherziening een deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ont-vangst van dit verzoek een deskundige aan;
c de beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen;
d indien binnen de termijn als bedoeld onder c van dit artikel de aangewezen deskundigen geen derde deskundige hebben aangewezen, geschiedt diens aanwijzing zo spoedig mo-gelijk door Burgemeester en Wethouders;
e de deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld, te worden gehoord;
f de canon wordt, afhankelijk van het jaar waarin de vervroegde wijziging in de erfpacht plaatsvindt, vermenigvuldigd met een reductiefactor. Burgemeester en Wethouders stel-len jaarlijks de reductiefac-toren zodanig vast dat het voordeel van de gemeente voor het eerder ontvangen van de canon in evenwicht is met de verlaging van de door deskundigen vastgestelde canon;
g de gemotiveerde beslissing van de deskundigen wordt vastgelegd in een gedagtekende rapportage en binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen gebracht;
h de herziene canon wordt de erfpachter schriftelijk aangezegd door de gemeente;
i de totale kosten van deskundigen worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.
Artikel 5. Erfpachtakte
1.Uiterlijk zes maanden na de aanzegging als bedoeld in art. 4, onder h, van dit besluit, dient de ver-vroegde canonherziening bij notariële akte geconstateerd dient te zijn door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris. In de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
b de einddatum van het nieuwe tijdvak;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde re-ductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;

g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
2.De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, als-mede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.
Artikel 6. Verrekening reeds vooruitbetaalde canon
1. Vervroegde canonherziening van een erfpachtrecht waarvan de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft (afgekocht), geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. De gemeente bepaalt de restantwaarde van de afkoopsom over het lopende tijdvak. Hierbij geldt het volgende:
a. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak eveneens wordt vooruitbetaald, wordt dit restant in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.
b. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak niet wordt vooruitbetaald, zal de ge-meente als grondslag voor de nieuwe canon nemen: de erfpachtgrondwaarde van het herziene erfpachtrecht, verminderd met de in dit artikel bedoelde restantwaarde.

Artikel 7. Kosten die verband houden met de notariële akte
De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan de (vervroegde) canonherziening einde tijd-vak verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.
Artikel 8. Slot
Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2018.

*Vaststellen van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten*

*Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging*

*I. In te trekken per 1 januari 2018:*
1. Het erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 113) ingetrokken blijft.
2. Het erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 5 ) ingetrokken blijft.
3. Het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 juli 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 116), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 7 ) ingetrokken blijft.
4. Het erfpachtbeleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing is , vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3B, nr. 23).

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging:*
A.Algemeen
Artikel 1 Toepasselijkheid
1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
a.de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
• de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
• de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
• de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
• die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
• waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven

Gemeente Amsterdam

onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities
2.In dit beleid wordt verstaan onder:
**a. bebouwingswijziging**:
een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een perceel;
b. **bestemming**:
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
c. **bestemmingswijziging**:
een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
d. **erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
e.**erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
B.Voorwaarden en toestemming
Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 9). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 10). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De wijziging van het erfpachtrecht wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

3. In afwijking van wat is bepaald in lid 2 sub b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 4 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

1. Als in de erfpachtakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging bestond.
2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.

Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging

1. Toestemming tot bebouwingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:
   a. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die in deze algemene bepalingen zijn vastgelegd in artikel 10 lid 5 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.
   b. andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en:

• het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en
• de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en
• de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
• in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.
Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.

2. Als aan de in lid 1 gestelde voorwaarden wordt voldaan en toestemming is verleend, dan is artikel 6 tot en met 12 van dit beleid niet van toepassing.

C. Financieel

Artikel 6 Wijziging van de canon

1. De waarde van een erfpachtrecht kan door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing toenemen. Op grond van de algemene bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot deze betreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing.
2. In afwijking van wat is bepaald in lid 1 geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 7 Berekening van de canon

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:
A + (B - C) x D, waarin voorstelt:
A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;
B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.
Hierbij geldt verder:
• Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
• Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
• De verhoging van de canon naar aanleiding van de bestemmings- en/of bebouwingswijziging, wordt beperkt tot de hoogte van de canon die volgt uit de berekening van een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon.
• Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

Artikel 8 Betaling gewijzigde canon

De gewijzigde canon zoals bedoeld in artikel 7, is verschuldigd met ingang van de datum waarop:

a. met de wijziging van de bebouwing en/of de bestemming is gestart, of
b. van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 9 Aanbieding

1. Aan de bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de huidige bestemming, het huidige toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;
   c. voor zover dat van toepassing is de nieuwe bestemming, het toegestane gebruik en de nieuwe maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;

d. de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, als dat van toepassing is, de aanvullende afkoopsom;
e. de eventuele toename van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
f. de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden;
g. de eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot wijziging;
h. de geplande ingangsdatum van de wijziging;
i. de termijn dat de aanbieding geldt;
j. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
k. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging is slechts mogelijk tot het moment dat de bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).

Artikel 10 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijk besluit over de toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.
Artikel 11 Erfpachtakte
1. De bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;
   c. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
   d. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
   e. de (gewijzigde) jaarlijkse canon, de (gewijzigde) erfpachtgrondwaarde en als dat van toepassing is de (gewijzigde) afkoopsom en de betaalwijze van de canon;
   f. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
   g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Artikel 13 Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing
Als naar het oordeel van de gemeente de verlening van de in artikel 3 bedoelde toestemming voor de duur van het erfpachtrecht:
• voor de erfpachter onredelijk bezwarend is, of
• een wijziging volgens de geldende publiekrechtelijke regelgeving niet permanent is toegestaan,
kan de gemeente de erfpachter toestemming verlenen tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of de bebouwing onder daarbij door de gemeente te bepalen voorwaarden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 6 en 7 voor de looptijd van de tijdelijke afwijking dan wel een daarmee vergelijkbare vergoeding.

*Beleid samenvoegen van erfpachtrechten*

*I. In te trekken per 1 januari 2018:*
Het erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 117), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 26) ingetrokken blijft.

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten:*
A.Algemeen
Artikel 1 Toepasselijkheid

Gemeente Amsterdam

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1.In dit beleid wordt verstaan onder:

**a. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht**:
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

b.**erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

c.**erfpachtgrondwaarde**:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".

d.**samenvoeging**:
het samenvoegen van twee of meer bestaande erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.

B.Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor samenvoeging. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 9). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 10). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De samenvoeging wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een samenvoeging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Algemene bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
2. Als op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, geldt als voorwaarde vóór samenvoeging dat op de samen te voegen erfpachtrechten dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn. Hiervoor geldt het volgende:
   a. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling.

b. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

c. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.

d. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging:
• de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn; en
• de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.

e. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging:

• de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht; en
• de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling.

f. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor tijdelijke rechten die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.

Artikel 5 Einddatum van het nieuwe tijdvak
Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, is er geen sprake van (een einddatum van) een tijdvak. In alle andere gevallen geldt als einddatum van het lopende tijdvak voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat het volgende: de einddatum van het erfpachtrecht waarvan het tijdvak als eerste eindigt.
C.Financieel
Artikel 6 Canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht
1. Nadat de overstap/conversie heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 4, wordt de canon voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat, bepaald door de canons van de samen te voegen erfpachtrechten bij elkaar op te tellen.
2. Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, worden de vervaldata van de canon van het samen te voegen erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
3. Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon.
4. Als de canon van één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten is afgekocht, is artikel 7 van toepassing.

Artikel 7 Eén of meer erfpachtrechten afgekocht
1. Als van één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten, maar niet van alle, de canon is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde voor de samenvoeging stellen dat de canon van de canonbetalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht. Als het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat andere algemene bepalingen heeft dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, betekent dit afkoop tot de einddatum van het lopende tijdvak.
2. Als op grond van artikel 5 van dit beleid een tijdvak wordt ingekort van een erfpachtrecht waarvan de canon was afgekocht tot de einddatum van het tijdvak, wordt aan de erfpachter terugbetaald het deel van de al betaalde afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat. Dat gebeurt nadat:
• de eventuele afkoopsom die moet worden betaald op grond van lid 1 van dit artikel is verrekend, en

- als voldaan is aan alle voorwaarden die zijn genoemd in dit beleid, en
- nadat eventuele openstaande vorderingen zijn verrekend.

Artikel 8 Hardheidsclausule
Als naar het oordeel van de gemeente één of meerdere van de bepalingen in artikel 4, 5, 6 en 7 van dit beleid onevenredig bezwarend is/zijn voor de erfpachter, kan de gemeente aan de erfpachter voorstellen om - in zijn voordeel - voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat maatwerk toe te passen met betrekking tot:
a. de algemene bepalingen die van toepassing worden verklaard;
b. de looptijd van het tijdvak;
c. het canontype;
d. de betaalwijze van de canon;
e. de vervaldatum van de canon.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 9 Aanbieding
1. Aan het verlenen van de toestemming tot samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van de samen te voegen erfpachtrechten;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   d. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   e. de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   g. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   h. de opbouw van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   i. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   j. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot samenvoeging;
   k. de administratieve ingangsdatum van de samenvoeging;
   l. de termijn dat de aanbieding geldt;
   m. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
   n. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot samenvoeging van erfpachtrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot samenvoeging van erfpachtrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).

Artikel 10 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit over de toestemming tot samenvoeging nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 11 Erfpachtakte
1. De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   c. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;

d. de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
e. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
f. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
g. de opbouw van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
i. de ingangsdatum van de samenvoeging.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst tot samenvoeging ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

*Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten*

*I. In te trekken per 1 januari 2018*
Het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, volgnummer 25), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 14 januari 1997 nummer 96/278/9 SO/GZ (Gemeenteblad 1997 afdeling 3 volgnummer 28) ingetrokken blijft.

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten:*
A.Algemeen
Artikel 1 Toepasselijkheid
1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
a.de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
• de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
• de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
• de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
• die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
• waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

*Artikel 2 Definities*
1. In dit beleid wordt verstaan onder:
a.**erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
b. **erfpachtgrondwaarde**:

de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
c.**verticale splitsing**:
het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.
d.**WOZ-waarde**:
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.
B.Voorwaarden en toestemming
Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing

Gemeente Amsterdam

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor verticale splitsing. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De verticale splitsing van het erfpachtrecht wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor verticale splitsing als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. de bestemming, het gebruik en de bebouwing overeenkomen met dat wat daarover in de erfpachtakte is opgenomen, en
   c. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

3. Als de bestemming, het gebruik en de bebouwing niet overeenkomen met dat wat is opgenomen in de erfpachtakte, moeten deze – om in aanmerking te kunnen komen voor de toestemming voor verticale splitsing - eerst gewijzigd worden op grond van het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging en notarieel zijn vastgelegd.

Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte
1.Als in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, geldt, in aanvulling op en/of in afwijking van artikel 3, het volgende:
a. Voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en een afzonderlijke woning omvatten, worden in een erfpachtakte de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte per woning vastgelegd;
b. De toestemming tot verticale splitsing wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat de onder a. genoemde bestemmingswijziging (in overeenstemming met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging) notarieel is vastgelegd.

*Artikel 5 Algemene, bijzondere en overige bepalingen*
1. De algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.
2. De bijzondere bepalingen van het verticaal te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan, voor zover ze op die erfpachtrechten betrekking hebben.
3. In het geval dat een voortdurend erfpachtrecht verticaal wordt gesplitst, zal de einddatum van het lopende tijdvak van het verticaal te splitsen erfpachtrecht gehandhaafd blijven voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.

C. Financieel

Artikel 6 De canon na verticale splitsing
De canon van het verticaal te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. De gemeente stelt deze verdeling vast.
Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal $m^2$ vloeroppervlakte.
Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal $m^2$ vloeroppervlakte.
Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.
D.Aanbieding, besluit en erfpachtakte
Artikel 7 Aanbieding
1. Aan het verlenen van de toestemming tot verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht. Voor zover mogelijk worden deze gegevens ook opgenomen voor elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het verticaal te splitsen erfpachtrecht;
c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
d. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zullen zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan welke voortvloeien uit de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het ongesplitste erfpachtrecht;
e. de (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot verticale splitsing;
f. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
g. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
h. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
i. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
j. de erfpachtgrondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
k. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
l. de administratieve ingangsdatum van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd;
m. de termijn dat de aanbieding geldt;
n. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

3. Als in verband met de verticale splitsing (kadastrale) percelen gecreëerd worden, voegt de gemeente bij de aanbieding een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van de (te creëren) percelen. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.
4. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot verticale splitsing in erfpachtrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot verticale splitsing in erfpachtrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de verticale splitsing in erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot het verlenen van toestemming tot verticale splitsing nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.
Artikel 9 Erfpachtakte
1. De verticale splitsing wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht en van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   c. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   d. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   e. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   f. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   g. de erfpachtgrondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.

*Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten*

*I. In te trekken per 1 januari 2018:*
Het Erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 6 september 2011 (Gemeenteblad 16 september

Gemeente Amsterdam

2011, afd. 3B, nr. 96), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 12 januari 1999 nummer 98/485/1 (Gemeenteblad 20 januari 1999, afdeling 3, volgnummer 10) ingetrokken blijft;

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten:*

A.Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:
   a.de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a.**erfpachtakte**:
   de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

b. **erfpachtgrondwaarde**:

de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".

c.**omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten**:
het omzetten van lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging (als gerechtigde tot het erfpachtrecht) naar appartementsrechten met een vereniging van eigenaren;

d.**ondersplitsing in appartementsrechten**:
een splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht, dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;

e.**splitsing in appartementsrechten**:
de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten;

f.**vloeroppervlakte**:
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN2580. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO);

g.**wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten**:
een wijziging van de splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht, dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;

h.**wijziging van de splitsing in appartementsrechten**:
een wijziging van de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten;

i.**WOZ-waarde**:
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

B.Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor splitsing in appartementsrechten. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8). Door een

Gemeente Amsterdam

goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De splitsing in appartementsrechten wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

2. Voor de toepassing van dit beleid wordt met een splitsing in appartementsrechten gelijkgesteld:
   a. het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
   b. het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties door de erfpachter.
   Wat in dit lid is opgenomen, geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
3. De gemeente verleent alleen toestemming voor splitsing in appartementsrechten als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen

1.Wanneer het erfpachtrecht waarvoor de toestemming tot splitsing wordt gevraagd een woonbestemming heeft en één van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden aan de te verlenen toestemming de volgende aanvullende voorwaarden verbonden:

a. In de erfpachtakte wordt de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd en zal voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte worden vastgelegd;
b. Als in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, zal de canon worden herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning."

Artikel 5 Algemene, bijzondere en overige bepalingen

1. Wanneer een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, in appartementsrechten gesplitst wordt, zullen de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam op dat erfpachtrecht van toepassing worden verklaard.
2. Wanneer ten aanzien van een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, op het moment van verlening van de toestemming tot splitsing in appartementsrechten de procedure aangevangen is tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, dan heeft de al aangevangen herzieningsprocedure voorrang boven de procedure zoals die neergelegd is in de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die ná de splitsing in appartementsrechten van toepassing worden op het erfpachtrecht.
3. Als een voortdurend erfpachtrecht wordt gesplitst in appartementsrechten, zal de einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten te splitsen erfpachtrecht ongewijzigd blijven.

C. Financieel

Artikel 6 De canon bij splitsing in appartementsrechten

1. De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast. Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal $m^2$ vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal $m^2$ vloeroppervlakte.
Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.

2. Als de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van het betreffende erfpachtrecht, zoals bijvoorbeeld een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet de gemeente voorafgaand aan of tegelijkertijd met de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging. De canon, erfpachtgrondwaarde en (eventuele) afkoopsom zoals die gelden na realisatie van de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging(en) worden verdeeld volgens lid 1 van dit artikel.
3. Als specifieke wensen van de erfpachter leiden tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

Gemeente Amsterdam

1. Aan de toestemming voor splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal maximaal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het te splitsen erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en het maximaal aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   d. de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in dit beleid genoemde wijziging van het erfpachtrecht;
   e. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   f. de afkoopsom van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   g. de vervaldata van de canon van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   h. de einddatum van het tijdvak van het gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
   i. de erfpachtgrondwaarde van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   j. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot splitsing in appartementsrechten;
   k. de geplande ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
   l. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   m. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8;
   n. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.
Artikel 9 Erfpachtakte
1. De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het te splitsen erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en het maximaal aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
   d. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
   e. de afkoopsom van het gesplitste erfpachtrecht en van elk van de door splitsing gevormd appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   g. de einddatum van het tijdvak van het gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
   h. de erfpachtgrondwaarde van het gesplitste erfpachtrecht en elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
   i. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het gesplitste erfpachtrecht;
   j. de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
E.Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Gemeente Amsterdam

Artikel 11 Wijziging van de splitsing in appartementsrechten
Als er sprake is van wijziging van de splitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1, 2, 4 en 12 tot en met 17 van dit beleid van (overeenkomstige) toepassing.

Artikel 12 Voorwaarden voor toestemming tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 14). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 15). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 16).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de (eventuele) voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden:
      • als de gemeente een aanbieding voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft gedaan, moet deze overeenstemming blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van voornoemde gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming;
      • als door de aard van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten naar het oordeel van de gemeente geen gemeentelijke aanbieding vereist is, dan blijkt de toestemming van de gemeente (en daarmee de overeenstemming) uit het schriftelijke verzoek van de erfpachter en het daarop volgende besluit van de gemeente.

Artikel 13 De canon bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten zal er geen herverdeling van de canon, erfpachtgrondwaarde en (eventuele) afkoopsom plaatsvinden, tenzij:
   a. de erfpachter daar uitdrukkelijk bij de gemeente om verzoekt; of
   b. de specifieke situatie – naar het oordeel van de gemeente – daartoe aanleiding geeft.
   De gemeente zal in dergelijke situaties de erfpachter verzoeken om een voorstel tot herverdeling te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor om het verdeelvoorstel aan te(laten) passen of om zelf een verdeelvoorstel te doen als dat naar haar oordeel nodig is.
2. Als wijziging van de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een andere wijziging van het erfpachtrecht, zoals bijvoorbeeld een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet de gemeente voorafgaand aan of tegelijkertijd met de wijziging van de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de andere door te voeren wijziging en de daardoor (eventueel) te wijzigen canon, erfpachtgrondwaarde en (als dat van toepassing is) afkoopsom.

De canon, erfpachtgrondwaarde en (eventuele) afkoopsom die gelden na doorvoering van de naast wijziging van de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging(en) worden (eventueel) herverdeeld volgens lid 1 van dit artikel;

3. Als specifieke wensen van de erfpachter leiden tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

Artikel 14 Aanbieding bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Aan de toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf, tenzij naar het oordeel van de gemeente met een besluit kan worden volstaan.
2. In de aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal maximaal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal maximaal vierkante meters vloeroppervlakte van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
   d. de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in dit beleid genoemde wijziging van het erfpachtrecht;
   e. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;

f. de afkoopsom van erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
g. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
h. de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
i. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
j. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
k. de geplande ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
l. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
m. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 15;
n. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 16).

Artikel 15 Besluit bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten
Als aan de toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten een gemeentelijke aanbieding voorafgegaan is, neemt de gemeente pas het bestuurlijke besluit tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.
Artikel 16 Erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten
1. Een wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal maximaal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal maximaal vierkante meters vloeroppervlakte van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
   d. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
   e. de afkoopsom van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
   g. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
   h. de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
   i. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht na wijziging splitsing;
   j. de ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten.

Artikel 17 Niet passeren erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten
1. De gemeente kan de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
2. Als de gemeente haar toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft verleend door middel van het nemen van een gemeentelijk besluit zonder dat daaraan een gemeentelijke aanbieding is voorafgegaan, kan zij haar besluit tot toestemming intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

F. Ondersplitsing en wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten

Artikel 18 Ondersplitsing en wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten
1. Als er sprake is van ondersplitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1 tot en met 4 en 6 tot en met 10 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.

2. Als er sprake is van wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1, 2, 4 en 12 tot en met 17 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.

G. Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Artikel 19 Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten
Als er sprake is van omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1 tot en met 10 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.

*Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpacht rechten*

*I. In te trekken per 1 januari 2018*

1. Het beleid inzake tuinuitbreidingen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 april 2005 en 21 juni 2005 (Gemeenteblad 8 juli 2005, afd. 3B, nr. 58), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 12 januari 2001 nummer ROIB 2000/13229, nummer 9 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 28) ingetrokken blijft.
2. Het beleid inzake perceeluitbreidingen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, afd. 3, nr. 27), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 14 januari 1997 nummer 90/278/11 SO/GZ (Gemeenteblad 1997,afdeling 3, volgnummer 30) ingetrokken blijft.

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten:*

A.Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a.de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   • de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   • de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   • de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   • de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   • die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   • waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a.**erfpachtakte**:
   de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   b. **erfpachtgrondwaarde**:

de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
c.**perceeluitbreiding**:
de vergroting van het perceel waarop een erfpachtrecht betrekking heeft.
Hieronder wordt ook verstaan het toevoegen van een perceel met de bestemming "tuin" (tuinuitbreiding).
De perceeluitbreiding vindt plaats in de volgende stappen:
• de uitgifte in erfpacht van het perceel waarmee een bestaand erfpachtrecht wordt uitgebreid (de uitbreiding);
• de samenvoeging van die uitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

B.Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor perceeluitbreiding

1. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 6). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding

volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 7). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De perceeluitbreiding wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 8).

2. De gemeente gaat alleen over tot perceeluitbreiding als:
   a. de perceeluitbreiding past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de perceeluitbreiding zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot perceeluitbreiding.
   Onder deze voorwaarden is in ieder geval begrepen de samenvoeging van de perceeluitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

Artikel 4 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot perceeluitbreiding

1. Bij de uitgifte in erfpacht van een perceel ten behoeve van een perceeluitbreiding verklaart de gemeente op het te vestigen erfpachtrecht van toepassing:
   a. dezelfde algemene bepalingen die gelden voor het reeds bestaande erfpachtrecht dat wordt uitgebreid,
   b. dezelfde vervaldata van de canon die gelden voor het reeds bestaande erfpachtrecht dat wordt uitgebreid, en
   c. in het geval van een perceeluitbreiding van een voortdurend erfpachtrecht, dezelfde einddatum van het lopende tijdvak, die geldt voor het bestaande erfpachtrecht.

2. Het behoeve van de perceeluitbreiding nieuw gevestigde erfpachtrecht wordt vervolgens samengevoegd met het reeds bestaande erfpachtrecht.
3. Het canontype dat van toepassing is op het bestaande erfpachtrecht wordt van toepassing op het erfpachtrecht dat door uitbreiding ontstaat. Als de canon van het reeds bestaande erfpachtrecht is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde stellen dat de canon voor het nieuw te vestigen erfpachtrecht ten behoeve van de uitbreiding, ook wordt afgekocht.
   De gemeente zal aan de uitgifte in erfpacht van het perceel ten behoeve van de perceeluitbreiding, bijzondere bepalingen verbinden. Deze bijzondere bepalingen worden afgestemd op de bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht.

C. Financieel

Artikel 5 Canon

1. De canon voor een perceeluitbreiding wordt berekend op grond van de erfpachtgrondwaarde(n) en het canonpercentage die gelden op het moment van de volledige schriftelijke aanvraag door de erfpachter. De berekening wordt gemaakt conform het gemeentelijke beleid grondwaardebepaling dat op dat moment geldt.
2. Na samenvoeging van het reeds bestaande erfpachtrecht en het nieuw gevestigde erfpachtrecht ten behoeve van de uitbreiding, wordt de canon van het daardoor ontstane erfpachtrecht vastgesteld op de optelsom van de geldende canon van het reeds bestaande erfpachtrecht en de in lid 1 bedoelde canon voor het erfpachtrecht ten behoeve van de perceeluitbreiding.
3. De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop de perceeluitbreiding:
   a. aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of
   b. de erfpacht daarop wordt gevestigd.
   Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon, wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 6 Aanbieding

1. Aan een perceeluitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot zowel het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding als het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. de erfpachtgrondwaarde(n)
   d. de jaarlijkse canon en het canontype;

e. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
f. de vervaldata van de canon (als die van toepassing zijn);
g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
h. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
i. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn.

3. Daarnaast staat in ieder geval in de aanbieding:
   a. het canonpercentage dat behoort bij de verhoging van de canon als gevolg van de uitbreiding;
   b. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan de uitbreiding, waaronder:
      • de aanvaarding van het perceel;
      • de datum waarop, of de termijn waarbinnen de bebouwing klaar moet zijn (voor zover dat van toepassing is);
      • de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten (voor zover dat van toepassing is);

c. een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding te reserveren met de daarbij behorende voorwaarden;
ci. de geplande ingangsdatum van de uitbreiding;
cii. de termijn dat de aanbieding geldt;
ciii. de termijn waarbinnen de uitbreiding in erfpacht uitgegeven en samengevoegd moet zijn met het bestaande erfpachtrecht of het perceel van uitbreiding aan de erfpachter moet zijn geleverd (economische verkrijging). Bij overschrijding van deze termijn is de gemeente bevoegd om:
   • de (financiële) voorwaarden te veranderen, of
   • de overeenkomst tot uitbreiding te ontbinden;
g. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 7;
h. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

4. Bij de aanbieding tot uitbreiding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal het perceel van de uitbreiding op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.
5. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot perceeluitbreiding. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot perceeluitbreiding is slechts mogelijk tot het moment dat de perceeluitbreiding wordt vastgelegd in een notariële akte (artikel 8).

Artikel 7 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot de perceeluitbreiding nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 8 Erfpachtakte
1. De uitgifte in erfpacht van de perceeluitbreiding en de samenvoeging daarvan met het bestaande erfpachtrecht worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval met betrekking tot zowel het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding als het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
   c. de erfpachtgrondwaarden van de erfpachtrechten, die zijn samengevoegd;
   d. de jaarlijkse canon en het canontype;
   e. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata (als die van toepassing zijn);
   g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);

3. Daarnaast staat in ieder geval in de akte:
   a. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht, dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat;
   b. de ingangsdatum van de uitbreiding.

Artikel 9 Niet passeren erfpachtakte

Gemeente Amsterdam

De gemeente kan de overeenkomst tot uitbreiding ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

*Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak*

*I. In te trekken per 1 januari 2018:*

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001;
2. De wijziging van bovengenoemd besluit inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2016 (Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42).

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het volgende beleid met betrekking tot de canonherziening einde tijdvak:*

A.Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de voortdurende erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   • Die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   • Waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht voor het havengebied Amsterdam 2013.

2. Dit beleid is aanvullend op dat wat bepaald is over de herziening einde tijdvak zoals omschreven in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. In een enkel geval is dit beleid een wijziging van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht naar aanleiding van een gerechtelijk vonnis. Waar dit beleid afwijkt van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, is dit duidelijk aangegeven.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a.**AB**:
   algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
b. **AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB 1994 en AB 2000**:

waar gesproken wordt over respectievelijk de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 of AB 2000 wordt respectievelijk bedoeld:
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c.**bouwblok**:
een in de akte van vestiging van het erfpachtrecht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

d.**canonherziening einde tijdvak**:
bij het einde van het (in de erfpachtakte vermelde) tijdvak wordt de canon herzien. Tevens worden bij het einde van het tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard;

e.**college**:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;

f.**erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
• de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
• alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd.

g.**erfpachtgrondwaarde**:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In de AB 2000 en oudere AB wordt onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde";
h.**erfpachtrecht**:
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
i.**perceel**:
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;
j.**rechtbank Amsterdam**:
de arrondissementsrechtbank te Amsterdam;
k.**vervaldatum**:
de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan.
B.Procedure canonherziening bij het einde van het tijdvak
Artikel 3 Kennisgeving nieuwe AB
Waar in de AB staat opgenomen dat voor het einde van het tijdvak een kennisgeving wordt verzonden van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe algemene bepalingen, moet gelezen worden dat er kennis gegeven wordt van eventuele nieuwe voortdurende algemene bepalingen.
Artikel 4 Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn

1. Voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn, wordt op de volgende wijze door de erfpachters van in één bouwblok gelegen percelen waarvan de herziening van de canon bij einde tijdvak door deskundigen aan de orde is, een deskundige aangewezen:
   a. de erfpachters van in een bouwblok gelegen percelen waarvan de canons dienen te worden herzien volgens de op hun rechten van toepassing zijnde AB, worden opgeroepen in een aangetekende brief van het college om binnen zes weken na dagtekening van deze oproep schriftelijk een deskundige voor te dragen;
   b. bij aanwijzing van een deskundige hebben erfpachters met meer dan één erfpachtrecht binnen het betreffende bouwblok, net zoveel stemmen als dat zij erfpachtrechten hebben binnen het bouwblok;
   c. de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangedragen, wordt als aangewezen beschouwd;
   d. als niet door meer dan 50% van de erfpachters, binnen 6 weken schriftelijk eenzelfde deskundige is aangedragen, stuurt de gemeente een brief waarin alle erfpachters nogmaals wordt verzocht om (alsnog) binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven een deskundige voor te dragen. Hierbij wordt vermeld welke deskundige(n) al door erfpachters uit het bouwblok is/zijn aangedragen en het aantal keer dat de deskundige(n) is/zijn aangedragen;
   e. als de onder d vermelde brief niet leidt tot eenzelfde, door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk aangedragen deskundige, wordt de deskundige die het meest aangedragen is, met een minimumaantal van 25%, als aangewezen beschouwd;
   f. indien het onder e vermelde minimumaantal stemmen (25%) niet gehaald wordt, of als er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, verzoekt de gemeente de rechtbank Amsterdam een deskundige namens de erfpachters aan te wijzen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 25 lid 6 AB 1915, artikel 26 lid 6 AB 1934, artikel 27 lid 6 AB 1937, artikel 27 lid 6 AB 1955 en artikel 24 lid 6 AB 1966 en naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
   g. als de situatie zoals opgenomen onder sub f van dit artikel zich voordoet, geldt het volgende voor het aanwijzen van de derde deskundige. De beide aangewezen deskundigen zullen binnen drie (3) maanden na aanwijzing een derde deskundige aanwijzen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 25 lid 6 AB 1915, artikel 26 lid 6 AB 1934, artikel 27 lid 6 AB 1937, artikel 27 lid 6 AB 1955 en artikel 24 lid 6 AB 1966 en volgt de leden 4 van deze artikelen.

2. Voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn, is een uitzondering op sub f en g van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk aangeeft dat hij de aanwijzing van (sub f:) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub g:) de derde deskundige door de Gemeenteraad wenst te laten geschieden.

Artikel 5 Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn
1.Voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn en een herziening van de canon bij einde tijdvak door deskundigen aan de orde is, geldt dat, als de erfpachter niet binnen de in de AB daarvoor vermelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter, en die van de derde deskundige, op de volgende wijze plaatsvindt:

a. na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter een deskundige had moeten aanwijzen en die aanwijzing schriftelijk bij het college ter kennis had moeten brengen stuurt de gemeente een rappelbrief. Hierin wordt de erfpachter verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven een deskundige aan te wijzen;
b. als de erfpachter niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk een deskundige heeft aangewezen bij het college, dan verzoekt de gemeente de rechtbank Amsterdam dit zo spoedig mogelijk te doen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3, sub d AB 1994, en ter uitvoering van artikel 34 lid 3 sub d AB 2000. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
c. als de rechtbank een deskundige aanwijst namens de erfpachter, wordt de derde deskundige aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3, sub d AB 1994 en ter uitvoering van het gestelde in artikel 34, lid 3, sub d AB 2000. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
d. voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn, is een uitzondering op sub b en c van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk aangeeft dat hij de aanwijzing van (sub b:) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub c:) de derde deskundige door het college wenst te laten geschieden.

Artikel 6 Eventuele wijziging vervaldatum
1. Bij sommige erfpachtrechten loopt de vervaldatum van de canonbetaling niet gelijk met de einddatum van het tijdvak. Als dat het geval is, wordt de vervaldatum van de canonbetaling gewijzigd. De vervaldatum wordt dan vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak.
2. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling die betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het door de erfpachter te betalen bedrag voor de eerstvolgende vervaldatum.

Artikel 7 Ingangsdatum canon
1. De erfpachter is de nieuwe canon verschuldigd met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak, maar niet eerder dan de eerstvolgende vervaldatum één jaar na verzending van de aanzegging van de nieuwe canon. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000.
2. Als de erfpachter benadeeld wordt door lid 1 van dit artikel, omdat de canon voor het nieuwe tijdvak lager is dan de canon van het lopende tijdvak, gaat met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak de nieuwe canon in.
3. Indien lid 2 van dit artikel zich voordoet, zal het verschil tussen de door de erfpachter reeds betaalde oude (hogere) canon voor het nieuwe tijdvak verrekend worden met de verschuldigde nieuwe canon, met vergoeding van de samengestelde wettelijke rente.

Artikel 8 Wijziging erfpachtrecht tijdens procedure canonherziening einde tijdvak
Als een wijziging van een erfpachtrecht tijdens de gestarte procedure canonherziening einde tijdvak is overeengekomen, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak verder uitgevoerd volgens deze nieuwe juridische situatie. Hierbij zal de procedure gevolgd worden op basis van de AB zoals van toepassing bij start van de procedure. Een procedure canonherziening einde tijdvak gaat in bij kennisgeving van de toepasselijkheid van (eventuele) nieuwe AB. Afhankelijk van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde AB is dit drie of vier jaar voor einde tijdvak.
C.Notariële akte
Artikel 9 De erfpachtakte
1. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers;
2. In de erfpachtakte staan in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de AB die van toepassing zijn (geworden) op het erfpachtrecht;
   c. het bedrag van de jaarlijkse canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
   d. de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht;
   e. de vervaldata van de canon;
   f. de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
   g. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing.

Artikel 10 Kosten die verband houden met de notariële akte
De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan de canonherziening einde tijdvak verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor

de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.

*III. Vast te stellen per 31 mei 2017 de Overgangsregeling*
Voor erfpachtrechten waarvan de procedure canonherziening einde tijdvak op 1 januari 2018 reeds gestart is, blijft het beleid vastgesteld op 8 maart 2016 (zoals genoemd onder I.) gelden.

*Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten*

*I. In te trekken per 1 januari 2018*
1. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B (gemeenteblad 1967, afd. 3, volgnr. 37),
2. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, artikel IV, inzake de conversie van erfpachtrechten.
3. Het beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgnr. 29).
4. De wijziging van het artikel II van het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, bij besluit van 9 november 2004, nr. 2004/13558 SB.

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten:*
A.Algemeen
Artikel 1 Toepasselijkheid
1.Dit besluit is van toepassing op de volgende erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van de gemeente Amsterdam:
• erfpachtrechten waarop de 'Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896' van toepassing zijn;
• erfpachtrechten waarop de 'Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1937' van toepassing zijn;
• erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937' van toepassing zijn;
• erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1955' van toepassing zijn;
• erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industrieele doeleinden 1955' van toepassing zijn.
2.Uitzondering hierop zijn de tijdelijke erfpachtrechten die onder de hiervoor bedoelde algemene bepalingen zijn uitgegeven en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
• die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
• waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.
Artikel 2 Definities
1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a.**AB 2016**:
   de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
b. **conversie**:

de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk erfpachtrecht;
c.**erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
• de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
• alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;
d.**erfpachtgrondwaarde**:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In algemene bepalingen ouder dan AB 2016 in onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde".
B.Voorwaarden
Artikel 3 Voorwaarden voor conversie
1. Erfpachters van percelen, die zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht, die een verzoek indienen voor conversie, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. De erfpachter zal een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter

deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werken. De conversie wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte (artikel 9).

2. De gemeente gaat alleen over tot conversie als:
   a. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die zijn vastgelegd in de meest recente erfpachtakte;
   b. zich naar het oordeel van de gemeente geen gemeentebelang zich verzet tegen conversie;
   c. het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter;
   d. de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht;
   e. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de conversie zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot conversie.

Artikel 4 Nadere voorwaarden voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten waar de AB1896 op van toepassing zijn

Als op het tijdelijke erfpachtrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896" (AB1896), (en zonder dat de toepasselijkheid van artikel 22 hiervan is uitgezonderd), wordt bij conversie een vergoeding gevorderd van de erfpachter. Deze vergoeding is gelijk aan een toeslag van 7% over alle betalingstermijnen van de canon, tot op de datum van de conversie, met inachtneming van een rentevoet van 6% (samengestelde rente).

Artikel 5 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden

1. Op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht zijn de AB 2016 van toepassing.
2. De gemeente kan, als voorwaarde voor de conversie, bijzondere bepalingen van toepassing verklaren, waaronder in ieder geval:
   a. De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieu-hygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.
   b. De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

C. Financieel

Artikel 6 Canon

1. Voor de conversie wordt de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht bepaald zoals staat beschreven in het beleid dat is vastgesteld voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten.
2. De canon na conversie wordt bepaald door de overeenkomstig lid 1 bepaalde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
3. De erfpachter is, met ingang van de datum van de conversie, een canon verschuldigd, berekend op basis van de op de datum van volledige aanvraag geldende erfpachtgrondwaarde.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan een conversie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. de erfpachtgrondwaarde;
   d. de jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
   e. de vervaldata van de canon;
   f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
   h. de ingangsdatum van de conversie;

i. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
j. de aanvaarding van het perceel;
k. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

2. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie is slechts mogelijk tot het moment dat de conversie wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot conversie nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.
Artikel 9 Erfpachtakte
1. De conversie en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de conversie;
   d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      • de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van tijdelijke erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      • de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31 AB 2016, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;

e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:

• de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
• het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van conversie en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd is;
• het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de conversie van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
f. de ingangsdatum van de conversie;
g. de data waarop de canon moet zijn betaald;
h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst tot conversie ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Artikel 11 Kosten erfpachtakte
De gemeente bepaalt in het beleid 'aktekosten' of, en tot welk bedrag, de kosten verbonden aan de vastlegging van de conversie en de inschrijving daarvan in de openbare registers, door de gemeente wordt betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

*Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten*

*I. In te trekken per 1 januari 2018*
1.Het besluit van het College van B&W van 18 september 2012, inzake Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht:*
A.Algemeen
Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, waarvan in de canonbetaling is voorzien tot 2053 respectievelijk 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld.

Gemeente Amsterdam

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **Vicarie-erfpacht**:
   tijdelijke erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, maar waarop geen Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Bij deze tijdelijke erfpachtrechten is in de canonbetaling voorzien tot 2053 respectievelijk 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld;
   b. **AB 2016**:

de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
c. **conversie**:
de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk Vicarie-erfpachtrecht;
d. **erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
• de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
• alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;
e. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In algemene bepalingen ouder dan AB 2016 is onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde".
f. **Overstapregeling**:
Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

B. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor conversie

1. Erfpachters van percelen, zoals genoemd in artikel 1, die een verzoek indienen voor conversie, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. De erfpachter zal een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuurd (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De conversie wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).
2. De gemeente gaat alleen over tot conversie als:
   a. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die zijn vastgelegd in de meest recente erfpachtakte,
   b. zich naar het oordeel van de gemeente geen gemeentebelang daartegen verzet,
   c. het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter,
   d. de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht,
   e. erfpachters bij conversie af zien van mogelijke claims op een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld,
   f. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de conversie zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot conversie.

Artikel 4 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden

1. Op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht zijn de AB 2016 van toepassing.
2. De gemeente kan, als voorwaarde voor de conversie, bijzondere bepalingen van toepassing verklaren, waaronder in ieder geval:
   a. De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.

b. De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

Artikel 5 Perceel dat deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom

1. Indien het terrein (bijvoorbeeld de woning en de tuin) deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit vol eigendom, hanteert de gemeente de volgende voorwaarden in de aanbieding tot conversie:
   a. De gemeente en de eigenaar van het perceel grond dat in vol eigendom is, hebben overeenstemming bereikt over de overdracht van de bloot-eigendom van dat perceel aan de gemeente onder voorbehoud van een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht voor de verkoper waarop de AB 2016 van toepassing zijn.
   b. De canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht worden bepaald met inachtneming van artikel 6 van dit beleid.
   c. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een eeuwigdurend erfpachtrecht (sub b), wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 1, sub a beschreven erfpachtrecht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 Amsterdam van toepassing zijn.

2. Indien het oppervlak van beide percelen tezamen (het perceel Vicarie-erfpacht en het perceel vol eigendom) voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, stelt de gemeente overdracht van de bloot-eigendom niet als voorwaarde voor de conversie. In dat geval is de gemeente bereid de bloot-eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde ervan) over te dragen aan de erfpachter. Indien het door de gemeente Amsterdam te verkopen bloot eigendom in zijn geheel de bestemming 'tuin' heeft en tevens minder dan 10 m2 omvat, wordt het bloot eigendom om niet overgedragen.
3. Indien het terrein deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit erfpacht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende of tijdelijke erfpacht, is conversie mogelijk onder de volgende voorwaarden:
   a. Het erfpachtrecht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende of tijdelijke erfpacht wordt omgezet naar de AB2016, conform de Overstapregeling respectievelijk het conversiebeleid. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling;
   b. Bij de conversie/overstap worden de canon en de overige financiële voorwaarden bepaald door wat conform respectievelijk het conversiebeleid dan wel de Overstapregeling geldt.
   c. De canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht worden bepaald met inachtneming van artikel 6 van dit beleid.
   d. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd naar een eeuwigdurend erfpachtrecht zoals in artikel 5, lid 3, sub c omschreven, wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 3, sub a en b beschreven recht, mits dit is toegestaan op basis van het Beleid 'Samenvoeging van erfpachtrechten.' Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

C. Financieel

Artikel 6 Canon

1. Voor Vicarie-erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van de Overstapregeling geldt voor voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 respectievelijk 2064 is vooruitbetaald.
2. Voor Vicarie-erfpachtrechten met een niet-woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het onder de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten" geldt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan een conversie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing;
   c. de erfpachtgrondwaarde;

d. de jaarlijkse canon, het bijbehorende canonpercentage, de ingangsdatum van de canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
e. de uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke erfpachtrecht met betrekking tot de financiële rechten en plichten die blijven gelden tot de einddatum van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht;
f. de data waarop de canon moet zijn betaald;
g. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
h. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
i. de ingangsdatum van de conversie;
j. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
k. de aanvaarding van het perceel;
l. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8;
m. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie is slechts mogelijk tot het moment dat de conversie wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot de conversie nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.
Artikel 9 Erfpachtakte
1. De conversie en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
   c. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de wijziging van het Vicarie-erfpachtrecht in eeuwigdurende erfpacht;
   d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      • de aanvaarding van het perceel: de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van Vicarie-erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      • de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;

e. De financiële voorwaarden van het Vicarie-erfpachtrecht die tot de oorspronkelijke einddatum blijven gelden:

• de financiële voorwaarden uit de algemene bepalingen van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het recht;
f. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:

• de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
• het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van conversie en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden;
• het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de conversie van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
g. de ingangsdatum van de;
h. de data waarop de canon moet zijn betaald;
i. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst tot conversie ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Artikel 11 Kosten erfpachtakte
De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan notariële akte verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.

Gemeente Amsterdam

*Beleid aktekosten*

*I. In te trekken per 1 januari 2018*
Het Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten vastgesteld door het College van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, volgnr. 115).

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid inzake aktekosten:*
A.Algemeen
artikel 1 Toepasselijkheid
1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a.de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   • de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   • de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   • de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   • de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofderfpachtrecht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   • die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   • waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofderfpachtrecht voor het havengebied Amsterdam 2013.

artikel 2 Definities
In dit beleid wordt verstaan onder:
a.**AB2000**:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
b.**AB2016**:
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
c.**aktekosten**:
Het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten maken hiervan geen onderdeel uit;
d.**erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht.
B.Voorwaarden
artikel 3 Aktekosten die voor 100% door de gemeente worden gedragen
1. Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarden, aan de erfpachter de aktekosten tot 100%, met een maximum van € 2.000, zal vergoeden:
   a. herziening van een voortdurend erfpachtrecht aan het einde van een tijdvak (CHET), waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en/of de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen;
   b. beëindiging van erfpachtrechten bij wijze van akte van afstand, alsmede
   c. beëindiging om redenen van algemeen belang;

2. Op het bepaalde in lid 1 onder a en b van dit artikel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
   a. de erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd, dan wel
   b. de erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de CHET-akte binnen zes maanden nadat de canon definitief is vastgesteld (acceptatie aanbieding of oordeel deskundigen).

Als de erfpachter de vereiste medewerking aan aktepassering niet verleent, dan komen de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter, onverminderd diens verplichting om alsnog aan aktepassering medewerking te verlenen.
3.Als de wijziging zoals genoemd in lid 1 onder a van dit artikel gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 4 dan wel artikel 5 van dit besluit, bepaalt de gemeente in hoeverre zij een gedeelte van de aktekosten vergoedt.
artikel 4 Aktekosten die voor 50% door de gemeente worden gedragen

Gemeente Amsterdam

1. Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarde, aan de erfpachter de aktekosten tot 50%, met een maximum van € 1.000, zal vergoeden:
   a. vooruitbetaling (afkoop) van de canon, waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom);
   b. een wijziging van de in de erfpachtakte maximaal toegestane vloeroppervlakte van een perceel;
   c. een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik van een perceel;
   d. uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende het lopende tijdvak door betaling van een door het college te bepalen vaste toeslag als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, dan wel bedoeld in beslispunt III van het Moderniseringsbesluit erfpachtstelsel 1990 (besluit 28 november 1990, Gemeenteblad, afd. 1, nr. 942);
   e. tuinuitbreiding, waaronder wordt verstaan het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin" aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met een woonbestemming;

2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt uitsluitend als de erfpachter aan het passeren van de akte medewerking verleent binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd.
   Als de erfpachter de vereiste medewerking aan aktepassering niet verleent, dan komen de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter, onverminderd diens verplichting om alsnog aan aktepassering medewerking te verlenen.
3. Als één van de in dit artikel genoemde wijzigingen gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 5 van dit besluit, bepaalt de gemeente in hoeverre zij een gedeelte van de aktekosten vergoedt.

artikel 5 Aktekosten die voor 100% door de erfpachter worden gedragen
Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen dat in de hierna te noemen gevallen, de aktekosten voor 100% voor rekening van de erfpachter komen:
a. nieuwe gronduitgifte in erfpacht;
b. perceelsuitbreiding;
c. overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar de AB2016
d. conversie van tijdelijk erfpachtrechten naar de AB2016;
e. conversie van een vicarie-erfpachtrecht naar de AB2016;
f. splitsing (of wijziging van een splitsing) van een erfpachtrecht in appartementsrechten;
g. splitsing van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten;
h. samenvoeging van erfpachtrechten;
i. vervroegde herziening van erfpachtrechten
j. vervroegde wijziging van erfpachtrechten
k. andere beëindigingen dan genoemd in artikel 3 van dit besluit, waaronder beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling;
l. andere dan in de artikelen 3, 4 en 5 van dit besluit genoemde wijzigingen;

artikel 6 Notariskeuze
In de gevallen dat is voorgeschreven dat de notariële akte verleden dient te worden door een in de gemeente Amsterdam gevestigd notaris, zijn daaronder mede begrepen notarissen behorend tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). In dit verband geldt, dat:
a.de vestigingsplaats van de notaris kan zijn voorgeschreven
• in de algemene bepalingen die op een erfpachtrecht van toepassing zijn en/of
• het beleid dat van toepassing is bij een wijziging van een erfpachtrecht;
b.de grenzen van ring Amsterdam van de KNB overeen komen met de grenzen van het arrondissement van de rechtbank Amsterdam.
artikel 7 Overgangsbeleid
Voor erfpachtaanbiedingen met betrekking tot de in de artikelen 3, 4 en 5 van dit beleid genoemde wijzigingen waarbij een volledige aanvraag is ingediend vóór de ingangsdatum van dit beleid , geldt het beleid zoals genoemd onder beslispunt I.
Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór de ingangsdatum van het beleid zijn gestart (1 januari 2018), is van toepassing:
• als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het huidige erfpachtbeleid (onder I.);
• als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het nieuwe erfpachtbeleid (onder II.).

Gemeente Amsterdam

*Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak*

*I. In te trekken per 1 januari 2018*

1. Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914);
2. Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, nr. 7);

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak:*

A.Algemeen

Artikel 1 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a.**canon**:
   het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd, als vergoeding voor het erfpachtrecht;
b. **canonherziening einde tijdvak**:

aanpassing van de canon bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht. Hierbij wordt de canon herzien op basis van de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en het dan geldende gemeentelijk beleid;

c.**canonherziening overstap einde tijdvak**:
aanpassing van de canon bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht;

d.**canonverhoging**:
het verschil tussen de verschuldigde jaarcanon in het jaar voorafgaand aan de verhoging van de canon door canonherziening einde tijdvak of canonherziening overstap einde tijdvak en de nieuwe canon die na deze herziening verschuldigd is. Als de canon in het oude tijdvak bij vooruitbetaling was voldaan, dan geldt voor de hoogte van de oude canon het canonbedrag dat met toepassing van de oude algemene bepalingen zou hebben gegolden als de canon niet was vooruitbetaald;

e.**eeuwigdurende erfpacht**:
een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak en op welk recht de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn;

f.**erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

g.**erfpachtrecht**:
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

h.**erfpachter-bewoner**:
erfpachter die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht dat volgens de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen' en volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van deze woning staat ingeschreven;

i. **erfpachter-neringdoende**:
erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht waar hij zijn bedrijf, zijnde een eenmanszaak, heeft gevestigd en welk bedrijf als zodanig bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven;

j.**erfpachter-verhuurder**:
erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht dat betrekking heeft op een woning of meer woningen die door hem wordt/worden verhuurd aan één of meer derden die volgens de Basisregistratie Personen op het adres van betreffende woning/woningen staan ingeschreven;

k.**huisgenoot**:
persoon die volgens de Basisregistratie Personen staat ingeschreven op het woonadres van erfpachter-bewoner en deel uitmaakt van het huishouden van de erfpachter-bewoner;

l.**huishouden**:
twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en blijk geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderszins;

m.**inkomen**:
het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter-bewoner en zijn huisgenoten op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van erfpachtcanon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter-bewoner en/of zijn huisgenoten huurinkomsten ontvangen

Gemeente Amsterdam

uit hoofde van verhuur van (delen van) het perceel, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;
n.**onroerende zaak**:
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige opstallen of het appartementsrecht;
o.**overstap**:
de omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht als bedoeld in de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
p.**peiljaar**:
het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de tegemoetkoming wordt toegekend;
q.**perceel**:
onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven;
r.**vermogen**:
het gezamenlijk vermogen van de erfpachter-bewoner en zijn huisgenoten als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar;
s.**voortdurende erfpacht**:
een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar, op welk recht de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien.

B.Voorwaarden

Artikel 2 Voorwaarden voor tegemoetkoming erfpachtpachter-bewoner

1. De erfpachter-bewoner die uitsluitend als gevolg van verhoging van de canon door:
   a. canonherziening einde tijdvak, of
   b. canonherziening overstap einde tijdvak;
   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon voor het eerst verschuldigd is, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij niet over de middelen kan beschikken om de kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de canonverhoging.
2. De erfpachter-bewoner komt alleen in aanmerking voor deze tegemoetkoming als:
   a. het inkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,- en hij niet kan bijlenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie;
   b. het vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-;
   c. de canonherziening alsmede het bedrag van de nieuwe canon zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster);
   d. de erfpachter-bewoner aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan.
3. Indien de financiële onmacht om de verhoogde canon te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door andere schulden dan een hypotheekschuld, komt de erfpachter-bewoner niet in aanmerking voor een tegemoetkoming.

Artikel 3 Voorwaarden met betrekking tot erfpachter-neringdoende en erfpachter- verhuurder.

1. De erfpachter-neringdoende of erfpachter-verhuurder die uitsluitend als gevolg van verhoging van de canon door:
   a. canonherziening einde tijdvak, of
   b. canonherziening overstap einde tijdvak;
   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon voor het eerst verschuldigd is, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij dientengevolge tot verkoop van het erfpachtrecht zou moeten overgaan, waarbij het aannemelijk is dat bij verkoop van het erfpachtrecht de opbrengst lager is dan de hypotheek die er op rust, kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de canonverhoging.
2. Indien het vermogensverlies als bedoeld in lid 1 het gevolg is van andere schulden dan een hypotheekschuld, komt de erfpachter-neringdoende of erfpachter-verhuurder niet in aanmerking voor een tegemoetkoming.
3. De artikelen 1, 2 lid 2 en de artikelen 4 tot en met 9 van dit besluit zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in plaats van erfpachter-bewoner, gelezen dient te worden erfpachter-verhuurder of erfpachter-neringdoende al naar gelang de toepasselijke situatie.

C. Financieel

Artikel 4 De hoogte van de tegemoetkoming

1. De tegemoetkoming wordt berekend aan de hand van de canonverhoging.
2. Het bedrag van de tegemoetkoming in een jaar bedraagt een percentage van de in lid 1 bedoelde canonverhoging. Dit percentage is afhankelijk van de hoogte van het inkomen van erfpachter-bewoner en bedraagt op basis van de volgende tabel:

| **Inkomen in euro'sprijspeil 2015** | **tegemoetkoming als percentage van de canonverhoging** |
|---|---|
| € 0 tot € 19.508,-- | 100% |

Gemeente Amsterdam

| | |
|---|---|
| €19.509,- tot € 29.264,-- | 75% |
| € 29.265,- tot € 39.018,--- | 50% |
| € 39.019,-- tot 53.152,- | 25% |

3.Wanneer erfpachter-bewoner het erfpachtrecht in het jaar dat de tegemoetkoming is toegekend, overdraagt, wordt de tegemoetkoming berekend naar rato over het gedeelte van het jaar, waarvoor de erfpachter-bewoner voor de tegemoetkoming in aanmerking komt.
Artikel 5 Aanpassing bedragen
De bedragen in de artikelen 2 en 4 van dit besluit zijn weergegeven op basis van het prijspeil 2015. De gemeente kan deze bedragen jaarlijks aanpassen aan de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
D.Aanvraag en uitvoering van de tegemoetkoming
Artikel 6 Aanvraag
1. De tegemoetkoming wordt steeds toegekend voor één jaar en dient ieder jaar opnieuw te worden aangevraagd door middel van een door de gemeente vastgesteld formulier.
2. Een eerste aanvraag voor de tegemoetkoming kan alleen worden ingediend binnen zes maanden na de datum met ingang waarvan de nieuwe canon door de canonherziening einde tijdvak of canonherziening overstap einde tijdvak voor het eerst verschuldigd is.
3. De vervolgaanvraag dient steeds te worden ingediend binnen zes maanden na de eerstvolgende vervaldatum van de canon van ieder jaar volgend op het jaar waarover de tegemoetkoming is toegekend.

Artikel 7 Opschorting, herziening en terugvordering
1. De gemeente kan de uitbetaling van de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk opschorten als redelijkerwijs wordt vermoed dat de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk ten onrechte is toegekend.
2. Als de tegemoetkoming ten onrechte is toegekend, kan de toekenning geheel of gedeeltelijk worden herzien.
3. De gemeente kan in het geval als bedoeld in lid 2 de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk terugvorderen.

Artikel 8 Hardheidsclausule
Als naar het oordeel van de gemeente de toepassing van dit besluit onevenredig bezwarend is voor de erfpachter-bewoner, kan de gemeente, ten gunste van de erfpachter-bewoner, afwijken van het bepaalde in dit besluit.
Artikel 9 Uitvoering van de tegemoetkoming
De gemeente stelt nadere regels vast omtrent de uitbetaling van de tegemoetkoming.

*III. Vast te stellen de mogelijkheid tot uitgestelde betaling bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak*
Artikel 1 principe van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling
1. Voor erfpachters met een woonbestemming die aan het einde van het tijdvak niet in staat zijn de canonverhoging te financieren, anders dan wanneer zij hun erfpachtrecht zouden moeten verkopen gaat de gemeente de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling aanbieden. Hiervoor gelden strikte voorwaarden waaruit moet blijken dat de canonverhoging daadwerkelijk niet kan worden gefinancierd.
2. Op het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt zal de uitgestelde canon alsnog, vermeerderd met de wettelijke rente, moeten worden voldaan.
3. Voor de gevallen genoemd onder lid 1 gelden in ieder geval dezelfde voorwaarden als genoemd onder ad II van dit besluit. Uitzondering hierop is dat het vermogen zoals genoemd onder artikel 2 lid 2 sub b niet wordt meegenomen in de vermogenstoets bij de uitgestelde betaling.

Artikel 2 uitwerking van de regeling
De regeling evenals de nadere voorwaarden zullen binnen de strekking van deze uitgangspunten nader worden uitgewerkt en worden na uitwerking ter besluitvorming voorgelegd, voordat erfpachters kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling ( 1januari 2018).

*Afkoopinstructie*

*I. In te trekken per 1 januari 2018*
1.De afkoopinstructie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2015 (Gemeenteblad 30 juli 2015, afd. 3B, nr. 185).

*II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 oktober 2017 het beleid voor de afkoop van de canon :*
A.Algemeen
Artikel 1 Toepasselijkheid

Gemeente Amsterdam

1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a.de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   • de Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896.• de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   • de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdama.• de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   • de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   • die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   • waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.
2. Dit besluit is ook van toepassing op erfpachtrechten, waarvan in de algemene bepalingen geen bepalingen zijn opgenomen over de mogelijkheid van afkoop van de canonverplichting voor de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht dan wel tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a.**afkoopsom**:
   een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s). Bij voortdurende erfpacht wordt de canon afgekocht tot het einde van het (verlengde) tijdvak. Bij tijdelijke erfpachtrechten wordt de canon afgekocht tot de einddatum van het erfpachtrecht. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de canon afgekocht voor de oneindige duur van het erfpachtrecht;
   b. **AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 en AB 2000**:

waar gesproken wordt over respectievelijk de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 of AB 2000 wordt bedoeld:
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;
• de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
c.**AB 2016**:
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
d.**canon**:
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;
e.**CHET (Canonherziening einde tijdvak):**
bij het einde van het (in de erfpachtakte vermelde) tijdvak wordt de canon herzien. Bij de canonherziening worden de nieuwste AB voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard;
f.**discontovoet**:
het percentage dat wordt gebruik om de contante waarde van een toekomstige canonstroom te berekenen;
g.**erfpachtakte**:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
h.**erfpachtgrondwaarde**:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de AB 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daar onder verstaan "erfpachtgrondwaarde";
i.**indexpercentage**:
het percentage waarmee de canon, naar een op de doelinflatie van de ECB gebaseerde verwachting, de komende jaren zal worden geïndexeerd, gelet op de in de vigerende Algemene Bepalingen opgenomen artikelen inzake canonindexering;
j.**overstap**:
de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;

k.**projectontwikkelaarsregeling:**
de regeling, die kopers van nieuwbouwwoningen de keuze biedt het van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht tegen canonbetaling voort te zetten of de canonverplichting tegen betaling van een afkoopsom te voldoen. Voor eeuwigdurende erfpacht is deze regeling opgenomen in het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.
l.**schaduwgrondwaarde**:
de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;
B.Afkoop van de canon van eeuwigdurende erfpachtrechten
Artikel 3 Afkoop van de canon
1.Als op een erfpachtrecht algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

$$A = \frac{C}{P}$$

waarin voorstelt:
A : de afkoopsom;
C : het op het moment van aanvraag geldende bedrag van de canon;
P : het op het moment van aanvraag geldende canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.

2. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven.
3. Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven in voortdurende dan wel in eeuwigdurende erfpacht, dan is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.
4. Wanneer sprake is van een "projectontwikkelaarsregeling" zoals bedoeld in artikel 3 van het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016, vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 juni 2016, is, gedurende de looptijd van deze "projectontwikkelaarsregeling", de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd. Wanneer de afkoopsom wordt voldaan voordat de periode waarvoor de canon is betaald is verstreken, wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarvoor de canon is voldaan.
5. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB2016 overgestapt erfpachtrecht, waarvoor tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, een andere canon van toepassing is dan de eeuwigdurende canon, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

$$A = AT + C/P \times \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}$$

waarin voorstelt:
A : de afkoopsom;
AT.: de afkoopsom voor de resterende periode tot de einddatum van het oude tijdvak, zoals bedoeld in artikel 4 van dit besluit. Indien de afkoopsom voor het oude tijdvak was afgekocht, is AT gelijk aan nul.
C : het voor inflatie gecorrigeerde bedrag van wat de eeuwigdurende canon zou zijn op het moment van afkoop;
P : het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht;
i : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
d : de disconteringsvoet, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
t : het aantal jaren tussen het moment van vooruitbetaling, en de datum wanneer de eeuwigdurende canon gaat gelden
Indien AT niet gelijk is aan nul, kan de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in dit lid niet lager uitvallen, dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.

6. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB2016 overgestapt erfpachtrecht, waarbij alleen de canon wordt afgekocht voor de periode vanaf de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule, zoals is opgenomen in lid 5 van dit artikel, waarbij voor AT een bedrag gelijk aan nul wordt genomen.

Gemeente Amsterdam

7. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt in de gevallen die zijn genoemd in artikel 20 lid 1a van de AB 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Wanneer de canon vóór deze herziening voor de duur van het erfpachtrecht is afgekocht, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging als gevolg van de door de erfpachter gevraagde wijziging van het erfpachtrecht. De aanvullende afkoopsom is gelijk aan de wijziging van de erfpachtgrondwaarde, die ten grondslag ligt aan de canonwijziging.
8. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt, zoals bedoeld is in lid 7, waarbij de canon tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht was afgekocht, maar waarbij de canon voor de periode daarna niet is afgekocht, moet voor de canonwijziging, voor de periode waarvoor is afgekocht, een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend op de wijze van artikel 4 lid 3 van deze instructie.

C. Afkoop van de canon van tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten

Artikel 4 Afkoop voor de resterende looptijd van een tijdvak van 50 of 75 jaar onder algemene bepalingen voor tijdelijke en voor voortdurende erfpacht

1.De afkoopsom die de erfpachter is verschuldigd bij vooruitbetaling van de canon voor de resterende periode van het lopende tijdvak van 50 of 75 jaar, wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AT = C \times f \times \frac{1 - \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}} \times J$$

waarin voorstelt:
AT : de afkoopsom voor het lopende tijdvak;
C : het bedrag van de jaarlijkse canon die geldt zes maanden voor het moment van de afkoop. In de volgende gevallen wordt hiervan afgeweken:

- als sprake is van toepassing van de ingroeiregeling bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, wordt voor de factor "C" het bedrag van de niet-gereduceerde jaarlijkse canon genomen;
- als sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de AB 2000, wordt voor de factor "C" genomen: de schaduwgrondwaarde, vermenigvuldigd met het canonpercentage ten behoeve van de afkoop van 10- of 25-jaar vaste canons onder de AB2000; dit canonpercentage wordt door de gemeente vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan

f : een factor voor de correctie van de afwijkende canonindexering. De factor f = 1,00 voor de indexcanons onder AB 1937, 1955, 2000 en vaste canon onder AB1966 en AB1994. Voor canons onder AB 1966 en 1994 stelt de gemeente de factor f jaarlijks vast;
i : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
d : de disconteringsvoet, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
t : het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende tijdvak
J : een correctiefactor voor het gegeven dat de canon voor voortdurende erfpacht in twee halfjaarlijkse termijnen wordt geïnd. Deze factor wordt berekend door toepassing van de formule:

$$J = 0{,}5 + \frac{0{,}5}{(1+d)^{0{,}5}}$$

2.De onder lid 1 genoemde afkoopsom kan niet lager uitvallen dan een minimumgrens. Dit wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AR = B \times \frac{t}{L}$$

waarin voorstelt:
AR : de minimumgrens voor de afkoopsom AT zoals bedoeld onder lid 1;
B : de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de administratie van de gemeente Amsterdam;
t : het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende erfpachttijdvak;
L : de totale looptijd van het voortdurende tijdvak, dan wel van het tijdelijke erfpachtrecht.

3. Als een voortdurend of tijdelijk erfpachtrecht tijdens het erfpachttijdvak respectievelijk de looptijd van het recht wijzigt, kan dit een herziening van de canon tot gevolg hebben. Dit is bijvoorbeeld het geval als de bestemming of bebouwing wijzigt. Als de canon is afgekocht, moet voor de periode waarvoor is afgekocht, voor de canonwijziging een aanvullende afkoopsom worden voldaan.

Gemeente Amsterdam

Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule, genoemd in lid 1 van dit artikel, waarbij voor C de canonwijziging wordt genomen. Bij toepassing van lid 1 kan de factor "t" groter zijn dan 75 indien sprake is van wijziging van een verlengd afgekocht recht onder AB1994.

4. Wanneer sprake is van een nieuwe gronduitgifte onder AB2000, waarvan de AB2000 zijn overeengekomen vóór 1 juli 2016, is de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak gelijk aan de in de uitgifteakte opgenomen erfpachtgrondwaarde. Indien sprake is van de bestemming "koopwoning" en in de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat de Projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, dan prevaleert de overeengekomen Projectontwikkelaarsregeling boven hetgeen in deze instructie is opgenomen.
5. Wanneer sprake is van toepassing van de ingroeiregeling bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, wordt de afkoopsom, bedoeld in lid 1, verlaagd met de factor R. Dit kan alleen in de eerste twee jaren na ingang van een nieuw voortdurend tijdvak, wanneer de ingroeiregeling onderdeel uitmaakte van de aanzegging en/of aanbieding tot canonherziening. De factor R wordt berekend door toepassing van de formule:

$$R = h1 \times 0{,}97 + h2 \times 0{,}94$$

waarin voorstelt:
R : de reductie op de afkoopsom vanwege de ingroeikorting;
h1 : het bedrag van ingroeikorting in het eerste jaar na het moment van canonherziening. Dit bedrag kan niet kleiner dan 0 euro zijn;
h2 : het bedrag van ingroeikorting in het tweede jaar na het moment van canonherziening. Dit bedrag kan niet kleiner dan 0 euro zijn
indien de in dit lid bedoelde afkoop plaatsvindt binnen de eerste twee jaren van het herziene tijdvak, wordt de in dit lid bedoelde formule toegepast voor dat gedeelte van de ingroeikorting, waarop de erfpachter, op het moment van afkoop, nog recht heeft.

Artikel 5 Afkoopsom voor een verlengd tijdvak onder AB 1994

1. Verlenging van een tijdvak volgens artikel 11 van de AB 1994 is alleen mogelijk voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn. Deze verlenging kan met maximaal 50 jaar en is slechts eenmaal mogelijk. Bij verlenging moet de canon worden afgekocht tot de nieuwe einddatum van het tijdvak.
2. De afkoopsom die is verschuldigd bij het ingaan van de periode van vooruitbetaling over een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij de afkoopsom voor het lopende tijdvak door toepassing van de volgende formule:

$$AV = EPGW \times p \times \frac{1 - \frac{(1+i)^{tv}}{(1+d)^{tv}}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}} - EPGW \times p \times \frac{1 - \frac{(1+i)^{n}}{(1+d)^{n}}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}}$$

waarin voorstelt:
AV : de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;
EPGW : de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht, die volgt uit het gemeentelijke grondprijsbeleid en geldt zes maanden voor het moment dat de afkoopsom wordt voldaan;
p : het canonpercentage met betrekking tot de verlengde afkoop, zoals de gemeente heeft vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
i : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
d : de disconteringsvoet, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
tv : het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van de verlengde afkoopperiode;
n : het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van het lopende erfpachttijdvak;

3. De afkoopsom voor het verlengde tijdvak (AV) zoals bedoeld in lid 2, mag niet lager uitvallen dan een drempelbedrag dat de gemeente jaarlijks vaststelt. Voor het kalenderjaar 2017 is dit drempelbedrag vastgesteld op € 1.738. Voor de daarop volgende jaren wordt dit drempelbedrag bepaald door de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.

Gemeente Amsterdam

De gemeente berekent de drempel door toepassing van de volgende formule:

$$drempel_n = € 1.738 \times \frac{CPI_{juni\ n-1}}{CPI_{juni\ 2016}}$$

waarin voorstelt:

$Drempel_n$ : het in het kalenderjaar van toepassing geldende drempelbedrag

€ 1.738.....: het voor kalenderjaar 2017 geldende drempelbedrag

$CPI_{juni\ n-1}$ ..: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het jaar voorafgaande aan het toepassingsjaar

$CPI_{juni\ 2016}$.: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van 2016

D.Van toepassing op alle erfpachtrechten

Artikel 6 Afkoop vóór aanvang nieuw tijdvak door overstap of canonherziening

Wanneer de erfpachter de afkoopsom bij overstap, conversie of canonherziening einde tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak voldoet, zodat afkoop en ingaan nieuw tijdvak in één akte door de notaris kan worden opgesteld, wordt het verschuldigde bedrag verlaagd met een bedrag dat wordt berekend door toepassing van de formule:

$$V = AT - AT \times \frac{(1+i)^{tx}}{(1+d)^{tx}}$$

waarin voorstelt:

V : de verlaging van de afkoopsom als gevolg van de eerdere datum waarop de afkoopsom is verschuldigd;

AT : de afkoopsom zoals bedoeld in lid 1 van artikel 4 van dit besluit;

i : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;

d : de disconteringsvoet, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;

tx : het aantal jaren tussen het moment waarop de afkoopsom verschuldigd is en de ingangsdatum van de nieuwe eeuwigdurende erfpachtperiode.

Artikel 7 Afronding verschuldigde afkoopsom

De afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 8 Aanbieding, besluit en notariële vastlegging van de afkoop

1. Aan een eeuwigdurende afkoop, dan wel een afkoop tot einde tijdvak, dan wel een verlengde afkoop, gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. Dit is een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 8 lid 2). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8 lid 3). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De afkoop wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte of een notariële verklaring.
2. In deze aanbieding staan in ieder geval:
   a. het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
   b. de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
   c. het bedrag van de afkoopsom;
   d. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   e. indien sprake is van verlengde afkoop onder de AB1994: de verlenging van het tijdvak, en de nieuwe einddatum van het tijdvak
   f. de ingangsdatum van de afkoop;
   g. de geldigheidsduur van de aanbieding;
   h. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.
3. De gemeente neemt pas een bestuurlijke besluit tot afkoop nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk, volledig en onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd.
4. Indien sprake is van eeuwigdurende afkoop onder de AB2016, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte
5. Indien sprake is van een afkoop tot het einde van het lopende erfpachttijdvak van een tijdelijk of voortdurend erfpachtrecht, kan de afkoop worden vastgelegd in een notariële verklaring.
6. Indien sprake is van een verlengde afkoop onder de AB1994, waarbij de einddatum van het lopende erfpachttijdvak wijzigt, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte.

Gemeente Amsterdam

7. De onder leden 4, 5 of 6 genoemde notariële akte of notariële verklaring kan niet eerder worden gepasseerd, dan nadat het bedrag van de afkoopsom door de gemeente is ontvangen.
8. In de onder leden 4, 5 of 6 genoemde notariële akte of notariële verklaring, worden opgenomen:
   - het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
   - de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
   - het bedrag van de afkoopsom;
   - de ingangsdatum van de afkoop;
   - indien sprake is van verlengde afkoop onder de AB1994: de verlenging van het tijdvak, en de nieuwe einddatum van het tijdvak
   - en, indien andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 van toepassing zijn: de einddatum van het tijdvak (dan wel de einddatum van het erfpachtrecht).

Artikel 9 Ingangsdatum van de periode van de afkoop
1. De periode van afkoop kan, voor erfpachtrechten met de AB 2016, alleen ingaan op de eerste dag van een maand.
2. De periode van afkoop kan voor erfpachtrechten met andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 alleen ingaan op een vervaldag van een canontermijn. Het is alleen toegestaan om een afkoopsom overeen te komen voor een periode die ingaat op een vervaldag binnen zes maanden na het accepteren van de aanbieding.

Artikel 10 Renteberekening voor alle algemene bepalingen
1. Als de afkoopsom wordt voldaan na het verstrijken van de vervaldatum op basis waarvan de afkoopsom is berekend, is de erfpachter rente verschuldigd vanaf de ingangsdatum van die periode. Daarbij geldt wat over rentebetaling is opgenomen in de algemene bepalingen die van toepassing zijn dan wel het rentebeleid dat de gemeente ter uitvoering daarvan heeft vastgesteld.
2. Als de gemeente de afkoopsom ontvangt na de ingangsdatum die in de aanbieding met betrekking tot de afkoop is vermeld, is de gemeente Amsterdam gemachtigd om de overeenkomst tot afkoop van de canon te ontbinden, indien betaling van de verschuldigde rente zoals bedoeld in het vorige lid achterwege blijft. Als de erfpachter nalaat om deze rente te betalen, is de gemeente Amsterdam bevoegd:
   - de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten, en
   - betaling van de (halfjaarlijkse) canontermijn die overeenkomstig de algemene en/of bijzondere bepalingen van toepassing is onmiddellijk op te eisen. Daarbij behoudt de gemeente het recht om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

*III. Vast te stellen als overgangsregeling:*
Voor alle afkoopsommen, waarvoor de volledige aanvraag na 1 oktober 2017 en voor 1 januari 2018 is ontvangen, zal de Gemeente zowel de afkoopsom volgens de Afkoopinstructie onder ad I, als volgens de Afkoopinstructie onder ad II berekenen, en krijgt de erfpachter de laagste afkoopsom van die twee aangeboden.
Burgemeester en wethouders voornoemd,
J.J. van Aartsen, waarnemend burgemeester A.H.P. Van Gils, gemeentesecretaris