Gemeente Amsterdam

Werkinstructie Corporatiebeleid

Aan	Erfpacht en Uitgifte
Van	5.1.2e 5.1.2e
Datum	@ januari 2020
Kenmerk	2020-@
Onderwerp	Werkinstructie voor afkoopsommen, depreciatie, perceel- en tuinuitbreiding, bestemmings- en bebouwingswijziging, samenvoeging en verticale splitsing voor corporatierechten: AB1998, AB1985T en AB1955TA

Aanleiding en achtergrond

Op 9 mei 2017 heeft het college van B&W de aanvullende beleidsstukken voor bestaande erfpachtrechten vastgesteld. Deze beleidsstukken geven de werkwijze aan voor onder andere tuin- en perceeluitbreidingen, splitsingen, bestemmings- en bebouwingswijzigingen en tussentijdse afkoop.
Bij deze beleidsstukken is expliciet opgenomen, dat deze niet gelden voor (onder andere) AB1998-rechten.
Ook in eerdere beleidsstukken voor het 'reguliere' beleid was veelal opgenomen dat het beleid niet van toepassing was voor AB1998- en AB1985T-rechten. Hierop komen we later terug.

Voor AB1998- en AB1985T-rechten geldt – in zijn algemeenheid – een afwijkend erfpachtbeleid, op basis van de AB1998 en de Prestatieafspraken[1], die nader worden uitgewerkt in het UB[2]. In het UB staan zaken zoals de hoogte van afkoopsommen, CHET-procedures, splits- en verkoopvoorwaarden, enzovoorts. Het laatste UB dateert van 2008. In 2020 wordt het UB2020 vastgesteld op basis van de Prestatieafspraken 2020-2023.

Bij AB1998- en AB1985T-rechten kwamen tuin- en perceeluitbreidingen, splitsingen, bestemmings- en bebouwingswijzigingen ook voor, zij het in veel mindere mate dan bij 'reguliere' erfpachtrechten. Voorheen (tot ca. 2015) was het niet ongebruikelijk om dergelijke wijzigingen niet tussentijds met de corporaties af te rekenen, maar deze wijzigingen pas mee te nemen in het kader van de canonherziening einde tijdvak (CHET). In de gevallen dat er wél werd besloten om de tussentijdse wijziging af te rekenen werd hiervoor het reguliere beleid gevolgd, hoewel het niet in het beleid, de Prestatieafspraken of het UB was vastgelegd dat dit mogelijk was.

Deze ontstane handelswijze, om desondanks toch (zonder beleidsmatige basis) het reguliere erfpachtbeleid te gebruiken, wordt niet meer wenselijk geacht.

---

[1] De Prestatieafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Gemeente Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 juli 2015, alsmede de Uitwerking van de Prestatieafspraken, vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 juli 2016.

[2] het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam bij hun besluit nr. BD 2008-002876 van 27 mei 2008 en gepubliceerd in het gemeenteblad 62.3B.08 van 6 juni 2008

We zien echter dat de wijzigingsverzoeken voor AB1998- en AB1985T-rechten toenemen. Dat komt mede omdat de gemeente tegenwoordig strikter stuurt op bestemmingen. Een (geleidelijke) verkleuring van een plintfunctie wil de gemeente niet meer "gedogen" tot de einddatum van het tijdvak, zoals voorheen nog wel eens kon gebeuren.
Daarnaast richten de corporaties zich de laatste jaren weer meer op hun kerntaken. We krijgen regelmatig het verzoek om niet-woonbestemmingen (die al jaren in bezit van een corporatie zijn) om te zetten naar huurwoningen.

Het is wenselijk dat de ontstane handelswijze (waarbij het reguliere beleid werd gevolgd), waardoor in feite stilzwijgend een bestendige gedragslijn is ontstaan, wordt opgenomen in beleid voor tussentijdse afkoop en depreciatie, perceel- en tuinuitbreidingen, bestemmings- en bebouwingswijzigingen, samenvoegingen en verticale splitsingen van AB1998- en AB1985T-rechten.

In het verleden is voorgekomen dat ook aan anderen dan de corporaties AB1998- en AB1985T-rechten zijn uitgegeven. Deze werkinstructie ziet op erfpachtrechten:

- waarbij de erfpachter een toegelaten instelling is in de zin van de Woningwet en
- waarbij de erfpachter partij is bij de Prestatieafspraken en
- waarop de AB1998, AB1985T of AB1955TA van toepassing zijn, of waarop in verband met de wijziging de AB1998 van toepassing zullen worden

hierna die erfpachtrechten te noemen: **Corporatierecht of Corporatierechten**.

Het beleid voor Corporatierechten zal moeten worden vastgesteld door het college van B&W. Het ligt voor de hand dit te doen op het moment dat ook het nieuwe Uitvoeringsbesluit 2020 door het college wordt vastgesteld. De verwachting is dat dit medio 2019 zal plaatsvinden. Voorgesteld wordt om – bij het ontbreken van schriftelijk vastgelegd en door het College vastgesteld beleid inzake erfpachtwijzigingen voor Corporatierechten en vooruitlopend op de vaststelling van het beleid door het College – het onderstaande vast te stellen als werkinstructie, tot het moment dat het College het beleid officieel zal vaststellen.

Deze werkinstructie geldt voor alle Corporatierechten en heeft de volgende opzet:

- Per wijziging van het erfpachtrecht wordt aangegeven dat in principe het op 9 mei 2017 vastgestelde reguliere erfpachtbeleid wordt gevolgd;
- Daar waar het vanuit specifieke corporatie-achtergronden wenselijk is dat wordt afgeweken van het voornoemde reguliere beleid (bijv. vanwege bepaalde afspraken uit de Prestatieafspraken, of m.b.t. aktekosten), wordt dat expliciet aangegeven.

A. Afkoopsommen en depreciatie bij Corporatierechten

In afwijking van de door het college van B&W vastgestelde "Afkoopinstructie" (Collegebesluit 9 mei 2017, ingegaan per1 oktober 2017) gelden voor de afkoop van Corporatierechten de volgende afspraken die aan de Prestatieafspraken dan wel de "Afkoopinstructie" zijn ontleend:

- Er gelden vaste afkoopsommen bij nieuwe gronduitgifte, die zijn vastgelegd in de Prestatieafspraken voor een tijdvak van 52 jaar. Voor een tijdvak van 75/77 jaar geldt een toeslag van 12,5%.
- De vaste afkoopsommen bij bestaande bouw (bijv. € 4.810,00 per woning of € 78 per m² bvo in geval van niet-woonbestemming < 130 m² bvo, beide in prijspeil 2018) zijn voor 75 jaar. Deze worden niet gedeprecieerd (omdat de depreciatie al impliciet verwerkt is in deze afkoopsommen).
- Voor bestaande parkeerplaatsen in Corporatierechten onder de AB1998 geldt een vaste afkoopsom voor 75 jaar van € 1.758,00 per parkeerplaats (prijspeil 2018; deze geldt voor alle vormen, dus zowel gebouwd als ongebouwd). Deze afkoopsom wordt niet gedeprecieerd.
- Als prijspeil voor de berekening gelden de afkoopsommen, zoals die zijn vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de wijziging of canonherziening plaatsvindt. Indien deze afkoopsommen op het moment van berekening nog niet bekend zijn, zijn de meest recent vastgestelde afkoopsommen van toepassing.
- Voor tussentijdse afkoop van canonbetalende corporatierechten wordt gerekend met dezelfde formule als geldt volgens de meest recente gemeentelijke Afkoopinstructie. Hierbij wordt gerekend met dezelfde factoren als voor de AB2000. Voor de jaren 2017 t/m 2020 betreft dit C = 3,00%, d = 4,50% en i = 1,00%. In de daaropvolgende jaren wordt gerekend met dezelfde percentages voor d en i, als voor gematigd geïndexeerde voortdurende erfpachtrechten gelden.
- De tussentijdse afkoopsom wordt berekend door de afkoopsom voor 50/52 resp. 75 jaar, te vermenigvuldigen met de afkoopfactor voor de af te kopen periode, gedeeld door de afkoopfactor voor 50/52 resp. 75 jaar
- De notariskosten en overige lasten van de afkoop komen volledig voor rekening van de corporatie.

Bij afkoop in verband met CHET of splitsing van een niet-woonbestemming > 130 m² bvo geldt een afkoopsom voor 75 jaar, die via dezelfde formule als voor reguliere erfpachtrechten, wordt afgeleid uit de eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde. Hierbij is 10% depreciatie van toepassing (evenals bij particuliere rechten).
Hierbij wordt gerekend met dezelfde factoren als voor de AB2000. Voor de jaren 2017 t/m 2020 betreft dit C = 3,00%, d = 4,50% en i = 1,00%. In de daaropvolgende jaren wordt gerekend met dezelfde percentages voor d en i, als voor gematigd geïndexeerde voortdurende erfpachtrechten gelden..

B. Perceel- en tuinuitbreiding van Corporatierechten

In afwijking van het door het college van B&W vastgestelde beleid "Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten" (Collegebesluit 9 mei 2017, ingegaan per 1 januari 2018) gelden voor de perceel- en tuinuitbreidingen van Corporatierechten de volgende afspraken die aan de Prestatieafspraken dan wel aan het beleid voor "Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten" zijn ontleend.

De bepalingen in het beleid "Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten", of een recentere versie daarvan, zijn – voorzover niet in strijd met deze werkinstructie – van overeenkomstige toepassing op Corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

1. Tuin- of perceeluitbreidingen van bestaande Corporatierechten met een bestemming "(sociale) huurwoning(en)", waarbij de toegestane bestemming en/of bebouwingsomvang niet wijzigen, leiden niet tot een canonstijging;
2. Tuin- of perceeluitbreidingen van Corporatierechten met een andere bestemming dan "(sociale) huurwoning(en)", leiden wel tot een canonstijging; de canonstijging wordt berekend op een vergelijkbare wijze als in het meest recente beleid voor Perceel- en tuinuitbreiding voor reguliere, niet-corporatierechten;
3. Tuin- of perceeluitbreidingen van bestaande Corporatierechten, waarbij de bestemming "tuin" is (of een anderszins onbebouwde bestemming) leiden eveneens tot een canonstijging; deze wordt berekend op een vergelijkbare wijze als in het meest recente beleid voor Perceel- en tuinuitbreiding voor regulieren niet-corporatierechten;
4. De uitbreiding wordt samengevoegd met het reeds bestaande erfpachtrecht, waarbij de algemene bepalingen, het tijdvak en de betaalwijze van het reeds bestaande erfpachtrecht van toepassing worden;
5. De notariskosten en overige lasten en belastingen van de uitbreiding komen volledig voor rekening van de corporatie.

C. Bestemmings- en bebouwingswijziging van Corporatierechten

In afwijking van het door het college van B&W vastgestelde beleid "Bestemmings- en bebouwingswijziging" (Collegebesluit 9 mei 2017, gewijzigd op 19 december 2017, ingegaan per 1 januari 2018) gelden voor de bestemmings- en bebouwingswijzigingen van Corporatierechten de volgende afspraken die aan de Prestatieafspraken dan wel aan het "Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging" zijn ontleend.

De bepalingen in het beleid "Bestemmings- en bebouwingswijziging", of een recentere versie daarvan, zijn – voorzover niet in strijd met deze werkinstructie – van overeenkomstige toepassing op Corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

1. De ABCD-formule is van toepassing bij bebouwingswijzigingen, waarbij het volgende geldt:
    a. Bebouwingswijzigingen van sociale huurwoningen, waarbij het aantal woningen niet toeneemt, leiden niet tot een canonstijging;
    b. Bebouwingswijzigingen van sociale huurwoningen, waarbij het aantal woningen wel toeneemt, leiden tot een canonstijging, waarbij de grondprijs voor bestaande corporatiewoningen wordt gehanteerd (gebaseerd op afkoopsom voor 75 jaar € 4.810 per woning, prijspeil 2018), of zoals opgenomen in het meest recente gemeentelijke besluit inzake corporatie-afkoopsommen);
    c. Bebouwingswijzigingen van niet-woonbestemmingen leiden wel tot een canonstijging; hierbij gelden de actuele marktconforme grondprijzen, ongeacht of de oppervlakte groter of kleiner is dan 130 m2 bvo.
2. Bestemmingswijzigingen:
    a. waarbij het aantal sociale huurwoningen toeneemt, waarbij de totale vloeroppervlakte niet toeneemt, leidt tot een canonstijging, waarbij per nieuwe woning de grondprijs voor bestaande corporatiewoningen wordt gehanteerd (gebaseerd op afkoopsom voor 75 jaar € 4.810 per woning, prijspeil 2018), of zoals opgenomen in het meest recente gemeentelijke besluit inzake corporatie-afkoopsommen);
    b. waarbij het aantal sociale huurwoningen afneemt (zonder dat er andere functies voor in de plaats komen), leidt niet tot een aanpassing van de canon;
    c. van niet-woonbestemmingen (ongeacht de grootte) naar sociale huurwoning(en), waarbij de totale vloeroppervlakte niet toeneemt, leiden niet tot een canonstijging;
    d. van niet-woonbestemmingen (ongeacht de grootte) naar sociale huurwoning(en), waarbij de totale vloeroppervlakte wel toeneemt, kunnen leiden tot een canonstijging, de nieuwe canon wordt berekend op basis van de ABCD-formule, waarbij per nieuwe woning de grondprijs voor bestaande corporatiewoningen wordt gehanteerd (gebaseerd op afkoopsom voor 75 jaar € 4.810 per woning, prijspeil 2018), of zoals opgenomen in het meest recente gemeentelijke besluit inzake corporatie-afkoopsommen);
    e. van sociale huurwoning(en) naar niet-woonbestemmingen (ongeacht de grootte), ongeacht of de totale vloeroppervlakte gelijk blijft, toeneemt of afneemt, leiden wel tot een canonstijging, de nieuwe canon wordt berekend op basis van de ABCD-formule, waarbij per vervallen sociale huurwoning de grondprijs voor bestaande corporatiewoningen wordt gehanteerd (gebaseerd op afkoopsom voor 75 jaar € 4.810 per woning, prijspeil 2018, of zoals opgenomen in het meest recente gemeentelijke besluit inzake corporatie-afkoopsommen);

f. van niet-woonbestemmingen kleiner dan 130 m² bvo naar niet-woonbestemmingen kleiner dan 130 m² bvo, waarbij de totale vloeroppervlakte niet toeneemt, leidt niet tot een canonstijging;
g. van niet-woonbestemmingen groter dan 130 m² bvo naar niet-woonbestemmingen groter dan 130 m² bvo, kunnen wel leiden tot een canonstijging, de nieuwe canon wordt berekend op basis van de ABCD-formule;
h. ;

Voor bovenstaande bestemmingswijzigingen wordt in de ABCD-formule gerekend met onderstaande prijzen:

- Voor sociale huurwoningen: de grondprijs voor bestaande sociale huurwoningen (€ 4.810,00, prijspeil 2018, of zoals opgenomen in het meest recente gemeentelijke besluit inzake corporatie-afkoopsommen);
- Voor parkeren (bebouwd en onbebouwd): de grondprijs voor bestaande parkeerplaatsen (€ 1.758,00, prijspeil 2018, of zoals opgenomen in het meest recente gemeentelijke besluit inzake corporatieafkoopsommen);
- Voor alle bestemmingen met uitzondering van sociale huurwoningen en parkeren (hiervoor genoemd en hierna te noemen: "niet-woonbestemmingen"): de marktconforme grondprijs wordt gehanteerd (ongeacht groter of kleiner dan 130 m2 bvo), in overeenstemming met het "Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging";

3. Een eventuele aftoppingsregel is niet van toepassing.
4. Bestemmings- of bebouwingswijzigingen die binnen twee jaar vóór de CHET-datum worden geconstateerd, leiden niet tot een canonstijging, indien gemeente en erfpachter schriftelijk overeenkomen, dat de bestemmingswijziging wordt meegenomen in de CHET-aanbieding voor het nieuwe tijdvak;
5. In de hiervoor onder 1a, 2b, 2c en 2f genoemde gevallen is er geen grondprijsadvies of berekening nodig;
6. Voor de canonstijging als gevolg van de wijziging geldt dezelfde betaalwijze als voor het bestaande erfpachtrecht.
7. De aanvullende tussentijdse afkoopsom wordt, ingeval van standaardbedragen, berekend door de afkoopsom voor 50/52 resp. 75 jaar, te vermenigvuldigen met de afkoopfactor voor de af te kopen periode, gedeeld door de afkoopfactor voor 50/52 resp. 75 jaar
8. De notariskosten en overige lasten en belastingen van de wijziging(en) komen volledig voor rekening van de corporatie.

D. Samenvoeging van Corporatierechten

In afwijking van het door het college van B&W vastgestelde beleid "Samenvoeging van erfpachtrechten" (Collegebesluit 9 mei 2017, ingegaan per 1 januari 2018) gelden voor de samenvoeging van Corporatierechten de volgende afspraken die aan de Prestatieafspraken dan wel aan het beleid voor "Samenvoeging van erfpachtrechten" zijn ontleend.

De bepalingen in het beleid "Samenvoeging van erfpachtrechten", of een recentere versie daarvan, zijn – voorzover niet in strijd met deze werkinstructie – van overeenkomstige toepassing op Corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

1. De samen te voegen rechten moeten dezelfde Algemene Bepalingen hebben als het Corporatierecht om voor samenvoeging in aanmerking te komen;
2. De notariskosten en overige lasten en belastingen van de samenvoeging komen volledig voor rekening van de corporatie.

E. Verticale splitsing van Corporatierechten

In afwijking van het door het college van B&W vastgestelde beleid "Verticale splitsing van erfpachtrechten" (Collegebesluit 9 mei 2017, ingegaan per 1 januari 2018) gelden voor de verticale splitsing van Corporatierechten de volgende afspraken die aan de Prestatieafspraken dan wel aan het beleid voor "Verticale splitsing van erfpachtrechten" zijn ontleend.

De bepalingen in het beleid "Verticale splitsing van erfpachtrechten", of een recentere versie daarvan, zijn – voorzover niet in strijd met deze werkinstructie – van overeenkomstige toepassing op Corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

1. Als na de verticale splitsing een erfpachtrecht zou ontstaan met de bestemming "één sociale huurwoning", wordt de verticale splitsing niet in behandeling genomen. Voor deze gevallen gelden de afspraken in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 (convenantsplitsing);
2. Voor het verdelen van de marktconforme waarde voor wat betreft:
   - sociale huurwoningen wordt gebruik gemaakt van de grondprijs voor bestaande sociale huurwoningen (€ 4.810,00 prijspeil 2018),
   - parkeerplaatsen (ongeacht gebouwd of ongebouwd) wordt gebruik gemaakt van de grondprijs voor bestaande parkeerplaatsen (€ 1.758,00 prijspeil 2018),
   - niet-woonbestemmingen (ongeacht de grootte) wordt gebruik gemaakt van de methode in de notitie "verdeelsleutel splitsing" van 12 maart 2018 (notitie nr. 2018-2463);
3. De notariskosten en overige lasten en belastingen van de splitsing komen volledig voor rekening van de corporatie.

Voor alle genoemde bedragen geldt het genoemde prijspeil en/of zoals opgenomen in het meest recente gemeentelijke besluit inzake corporatie-afkoopsommen)

Voor akkoord:

C.T.M. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling