



Geheim

Financiële Paragraaf Investeringsnota Kolenkitbuurt Midden

20472

Projectmanager :
Projectleider grondzaken:
Projectcontroller:
Planeconoom:

5.1, 2, e



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1 Plangebied	5
1.2 Aanleiding.....	5
1.3 Voorgaande besluitvorming.....	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Ruimtegebruik en eigendomssituatie	7
2.1 Ruimtegebruik	7
2.2 Exploitatiegebied	8
2.3 Eigendomssituatie en ontwikkelstrategie.....	9
3. Programma	10
3.1 Woningbouw.....	10
3.2 Niet-woningbouw	10
4. Opbrengsten	11
4.1 ACE en Nieuw Uitgeefbaar.....	11
4.2 Gehanteerde Grondprijzen.....	13
4.3 Gehanteerde percentages berekening grondopbrengsten	14
4.4 Grondopbrengsten Woningen & Voorzieningen.....	15
4.5 Overige Opbrengsten.....	15
5. Investerings	16
6. Fasering, parameters en kasstroom	21
7. Financieel resultaat	23
8. Financiële bijlagen	24
9. Bijlagen	25

5.1, 2, b

Samenvatting

Het voorliggende document is de Financiële Paragraaf behorende bij de Investeringsnota van Kolenkitbuurt Midden. Het geeft inzicht in het beoogde programma, de verwachte opbrengst, de investeringsbehoefte, de fasering en de risico's. Samenvattend behelst het project het realiseren van onderstaand programma en het aanpakken van de bijbehorende openbare ruimte.

Leeswijzer tabellen:

- In onderstaande tabel staat de afkorting "PMDH" voor permanente middeldure huur, ook wel eeuwigdurende middeldure huur genoemd.
- Alle bedragen zijn op prijspeil 1-1-2024

❖ Programma

Project Kolenkit Midden is gelegen tussen de A10, Wiltzanghlaan, Leeuwendalersweg en Akbarstraat. Het project bestaat uit 3 ontwikkelingen; het Akbarblok, het Sinjeur Semeynsblok en de Piggelmeewoningen. Het Akbarblok valt buiten de grondexploitatie is niet opgenomen in het programma. De bestaande blokken worden gesloopt, waarna nieuwbouw plaatsvindt. Dit resulteert in een netto toevoeging van 145 woningen binnen het plangebied met onderstaande segmentatie.

Programma Wonen				Programma Niet - Wonen		
Segment	Aantal	%	GBO's	Segment	Aantallen	BVO
Sociale Huur	281	73%	16.990	Voorzieningen Maatschappelijk	-	0
PMDH	55	14%	3.780	Voorzieningen Commerciële	-	1.200 m2
Reguliere MDH	0	0%	-			
Vrije Sector	49	13%	1.920	Parkeren	0	-
Totaal	385	100%	22.690			

❖ Ontwikkelstrategie

De nieuwbouw van het Sinjeur Semeynsblok wordt gerealiseerd d.m.v. sloop-nieuwbouw en in een nieuwe verkaveling. Voor deze nieuwe verkaveling is een aanpassing van de perceelsgrenzen noodzakelijk, incl. perceeluitbreiding. De perceeluitbreiding betreft m.n. een stuk berm gelegen tussen het huidige Sinjeur Semeynsblok, de ringweg A10, het Lidewijdepad en de Leeuwendalersweg.

De vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden valt onder de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). Dit betekent dat de woningcorporatie (Rochdale) verantwoordelijk is voor de herhuisvesting van de huidige huurders, de sloop en het bouwrijp maken van het huidige erfpachtgebied en voor eigen rekening en risico de nieuwbouw realiseert. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken t.b.v. de perceeluitbreiding en voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de grenzen van de grondexploitatie.

❖ **Saldo Kolenkitbuurt Midden**

5.1, 2, b

❖ **Top 5 Risico's**

5.1, 2, b

❖ **Beslispunten**

De beslispunten betreffende deze financiële paragraaf zijn te vinden in het bijbehorende B&W-besluit van Kolenkitbuurt Midden.

1. Inleiding

Het voorliggende document is de Financiële Paragraaf behorende bij de Investeringsnota Kolenkitbuurt Midden.

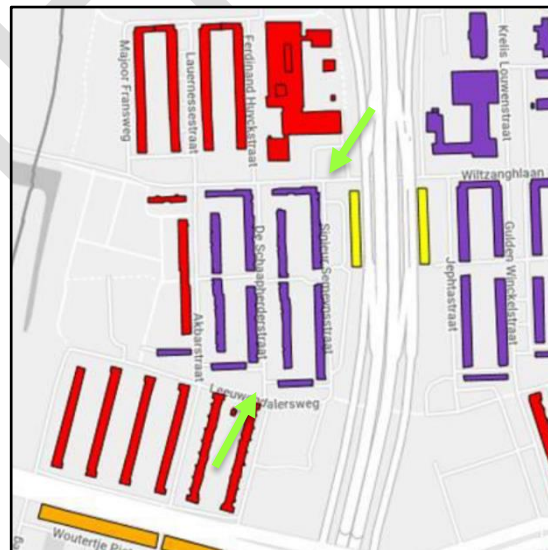
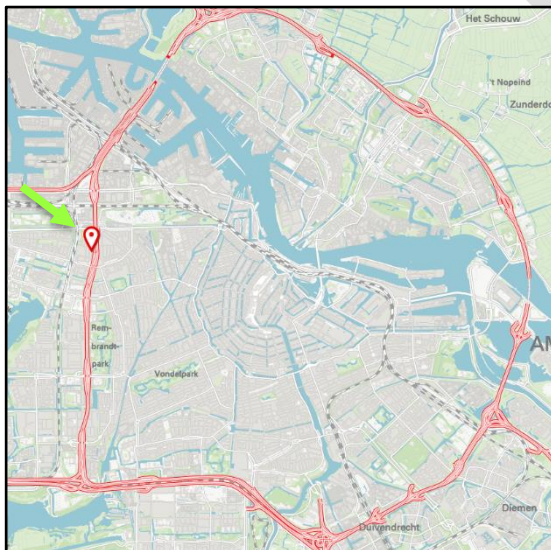
Het geeft inzicht in het beoogde programma, de verwachte opbrengst, de investeringsbehoefte, de fasering en de risico's.

Samenvattend behelst het uitgangspunt van het project het realiseren van 385 woningen – segmentatie sociaal- middelduur en vrije sector respectievelijk 73%, 14% en 13% - en 1.200 m2 bvo voorzieningen.

1.1 Plangebied

Deze Investeringsnota omvat de sloop/nieuwbouw van het Sinjeur Semeynsblok, tussen de twee groene pijlen aangegeven. Kolenkitbuurt midden ligt in stadsdeel West.

In de westkant hiervan ligt het Akbarblok. Dit betreft een renovatieproject van Rochdale en valt buiten deze grondexploitatie. Aan de noordkant ligt aan de andere kant van de Wiltzanglaan Kolenkitbuurt Noord. Aan de oostkant van het project ligt de snelweg A10 en de onderdoorgang richting Entreegebied Guldenwinkel. Aan de zuidkant ligt aan de andere kant van de Leeuwendalersweg het reeds gerealiseerde project Rhapsody.



1.2 Aanleiding

Sinds 2003 wordt de Kolenkitbuurt vernieuwd. Het deel Kolenkitbuurt Midden is, samen met Kolenkitbuurt Noord, het enige deel van de Kolenkitbuurt dat tot nu toe buiten deze stedelijke vernieuwingsplannen bleef.

Het merendeel van de woningen is in slechte technische staat en de openbare ruimte is verouderd. In combinatie met de sociaal-maatschappelijke problematiek van deze buurt geeft dat de noodzakelijkheid van deze vernieuwing weer.

1.3 Voorgaande besluitvorming

De voorgaande besluitvorming betreft: de Principenota Verkenning Kolenkitbuurt Noord en Midden (2021).

1.4 Leeswijzer

Deze Financiële Paragraaf is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft het ruimtegebruik en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de programmatische uitgangspunten. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de geraamde (grond)opbrengsten. De investeringen worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen de fasering, de parameters en de kasstroom aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt het resultaat van de grondexploitatie toegelicht. In hoofdstuk 8 worden de belangrijkste risico's benoemd en gekwantificeerd. In hoofdstuk 9 zijn de bijlage voor deze nota te vinden.

Alle bedragen in deze Financiële Paragraaf zijn nominaal op prijspeil 01-01-2024 en exclusief btw, tenzij expliciet anders aangegeven.

GEHEIM

2. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

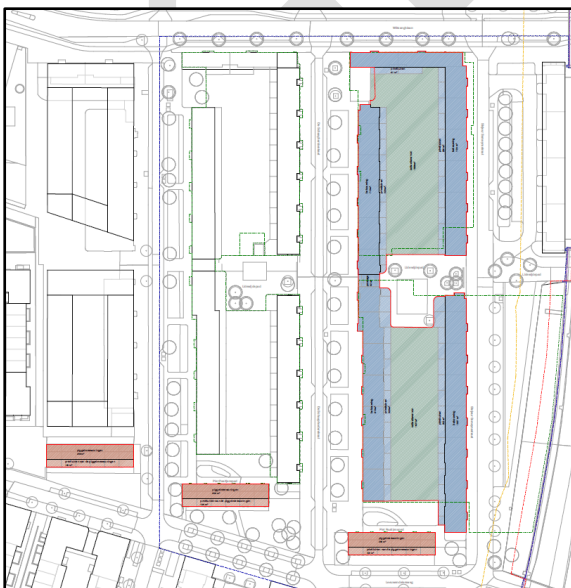
2.1 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik van het plan vormt het kader voor de programmatische uitgangspunten en vormt tevens belangrijke input voor de civiele kostenraming. Het ruimtegebruik is gebaseerd op het Schetsontwerp (SO) van de openbare ruimte. In onderstaande tabel wordt het ruimtegebruik op hoofdlijnen weergegeven.

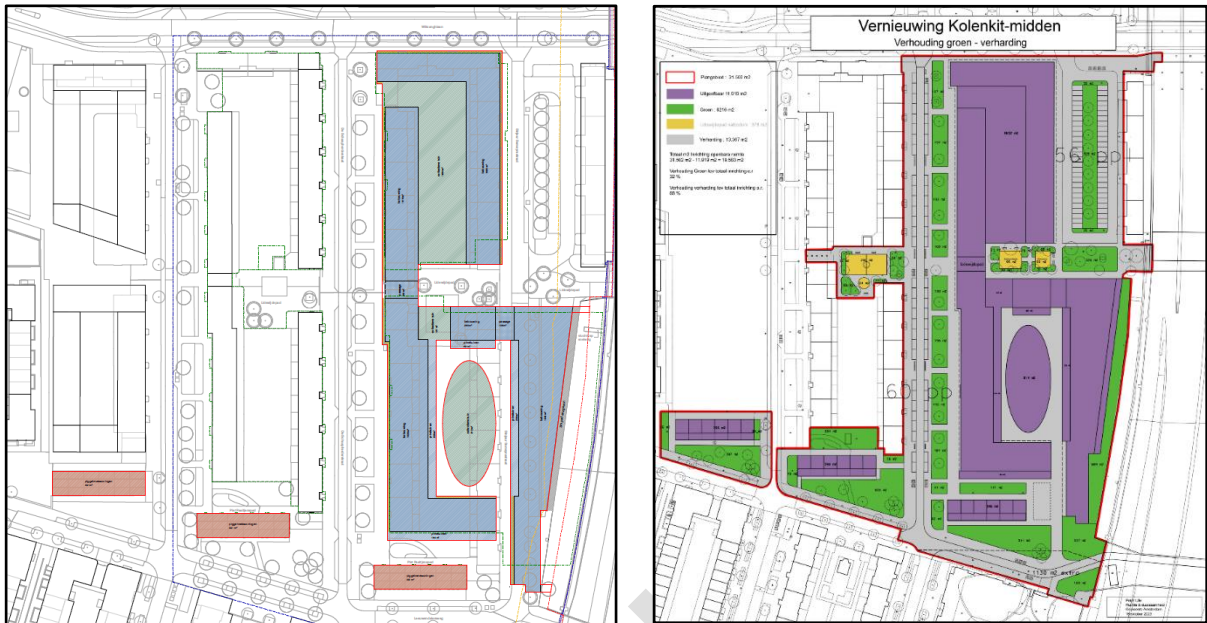
❖ **Tabel bestand en toekomstig gebruik**

Ruimtegebruik Kolenkitbuurt Midden		
<i>Ruimtegebruik Kolenkitbuurt Midden</i>		
	Huidig	Toekomstig
Bruto Oppervlaktegebied Totaal	31.186 m²	31.186 m²
T e handhaven	-	-
Netto oppervlakte project totaal	31.186 m²	31.186 m²
Openbaar	21.378 m²	19.583 m²
Verhard	16.111 m ²	13.367 m ²
Groen	5.267 m ²	6.216 m ²
Uitgegeven	9.809 m²	11.603 m²
Footprint	4.587 m ²	8.114 m ²
Privétuin	1.619 m ²	705 m ²
Collectieve tuin	3.603 m ²	2.784 m ²

❖ **Kaart huidige verkaveling en Inrichting openbare ruimte**

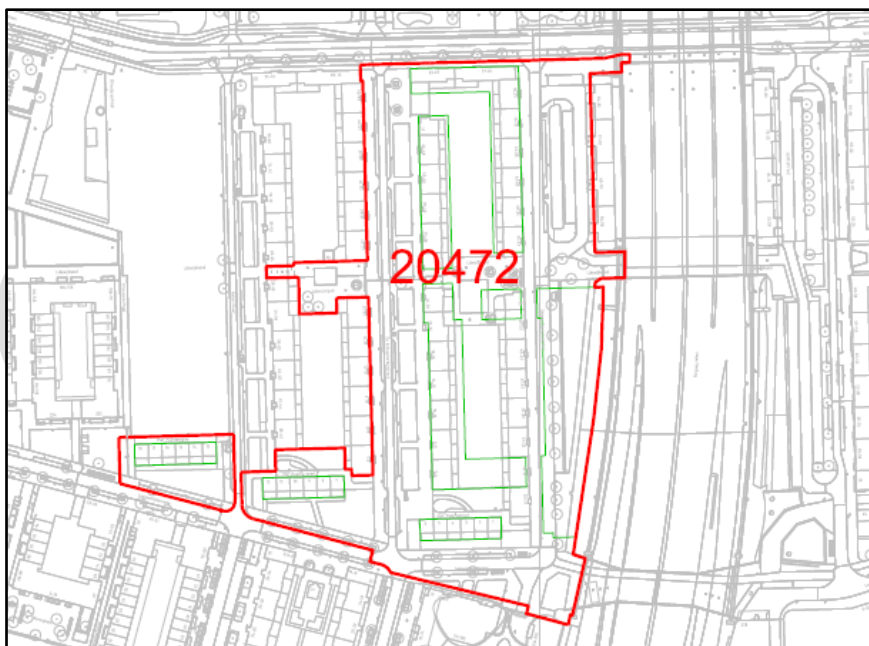


❖ Kaart toekomstige verkaveling en inrichting openbare ruimte (schetsontwerp)



2.2 Exploitatiegebied

De grondexploitatiegrens omsluit het exploitatiegebied waarbinnen de grondkosten en grondopbrengsten worden gerealiseerd.



Het bruto exploitatiegebied heeft een oppervlakte van 3,1 ha. In het exploitatiegebied bevinden zich geen te handhaven onderdelen. Het bruto exploitatiegebied is daarmee gelijk aan het netto exploitatiegebied.

2.3 Eigendomssituatie en ontwikkelstrategie

Het programma wordt gerealiseerd d.m.v. sloop-nieuwbouw en (in ieder geval voor het Sinjeur Semeynsblok) in een nieuwe verkaveling. Voor de nieuwe verkaveling is een aanpassing van de perceelsgrenzen noodzakelijk. In de huidige situatie is ca. 9.800 m² uitgegeven. In de nieuwe situatie wordt dat ca. 11.600 m², inhoudende een perceeluitbreiding van ca. 1.800 m². De perceeluitbreiding betreft m.n. een stuk berm gelegen tussen het huidige Sinjeur Semeynsblok, de ringweg A10, het Lidewijdepad en de Leeuwendalersweg. De gemeente heeft voor de perceeluitbreiding reeds gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest en heeft het besluit kunnen nemen dat Rochdale hiervoor in dit geval de enige serieuze gegadigde is.

De vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden valt onder de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). Dit betekent dat de corporatie (Rochdale) verantwoordelijk is voor de herhuisvesting van de huidige huurders, de sloop en het bouwrijp maken van het huidige erfpachtgebied en voor eigen rekening en risico de nieuwbouw realiseert. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken t.b.v. de perceeluitbreiding en voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de grenzen van de grondexploitatie. Uitgangspunt voor het bouwrijp maken is dat het bouwplan van Rochdale dusdanig wordt ontworpen dat de telecomleiding in de Sinjeur Semeynsstraat kan blijven liggen. Tevens is uitgangspunt dat voor het plan geen grond van Rijkswaterstaat wordt verworven. Rijkswaterstaat is eigenaar van de A10 en van een deel van het talud aangrenzend aan de voorgenomen perceeluitbreiding t.b.v. het nieuwe Sinjeur Semeynsblok.

3. Programma

Het woningprogramma is grotendeels gebaseerd op de met Rochdale overeengekomen intentieovereenkomst en aanvullend gemeentelijk beleid. Verdichting is hierin een belangrijke opgave, waarbij het aantal sociale huurwoningen conform ACE-beleid minimaal gelijk blijft. In de aanloop naar het Investeringsbesluit is het programma op basis van scenariostudies (rekenen- en tekenen) nader geoptimaliseerd, wat heeft geresulteerd in het toevoegen van 49 vrije sector koopwoningen in het nieuwe Sinjeur Semeynsblok. De segmentatie van het nieuwe programma is 73% sociaal, 14% middeldure huur en 13% vrije sector.

3.1 Woningbouw

Het uitgangspunt van deze financiële paragraaf rekt door met het volgende woningbouwprogramma, ontvangen op 11 maart 2024 van woningcorporatie Rochdale.

Woningbouwprogramma Kolenkitbuurt Midden								
Specifiek	aantal	%	\bar{x} bvo	\bar{x} vormfactor	\bar{x} gbo	bvo totaal	gbo totaal	
Sociaal								
Alleenstaand	40	14%	50 m2	0,7	35 m2	2.000 m2	1.400 m2	
1-2 Persoonshh.	72	26%	71 m2	0,7	50 m2	5.112 m2	3.600 m2	
Ouderen	85	30%	85 m2	0,7	60 m2	7.225 m2	5.100 m2	
Gezins Klein	53	19%	107 m2	0,7	75 m2	5.671 m2	3.975 m2	
Gezins Groot	25	9%	135 m2	0,7	95 m2	3.375 m2	2.375 m2	
Rolstoel	6	2%	128 m2	0,7	90 m2	768 m2	540 m2	
Totaal	281	73%	86 m2	0,70	60 m2	24.151 m2	16.990 m2	
Midden								
1-2 Persoonshh.	31	53%	85 m2	0,7	60 m2	2.635 m2	1.860 m2	
Gezin	24	41%	114 m2	0,7	80 m2	2.736 m2	1.920 m2	
Totaal	55	14%	98 m2	0,70	69 m2	5.371 m2	3.780 m2	
Koop								
1-2 Persoonshh.	32	54%	85 m2	0,7	60 m2	2.720 m2	1.920 m2	
Gezin	17	29%	114 m2	0,7	80 m2	1.938 m2	1.360 m2	
Totaal	49	13%	95 m2	0,70	67 m2	4.658 m2	3.280 m2	
Totaal	385	woningen	279 m2		196 m2	34.180 m2	24.050 m2	

3.2 Niet-woningbouw

Voor de voorzieningen wordt conform intentieovereenkomst uitgegaan van 1.200 m2 bvo commercieel programma in de Piggelmeewoningen.

Wat betreft het parkeerprogramma: in het project Kolenkitbuurt Midden worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd die leiden tot opbrengsten voor de grondexploitatie.

Programma Niet - Wonen

Segment	Aantallen	BVO
Maatschappelijk	-	0
Commerciëleel	-	1.200 m2
Parkeren	0	-

4. Opbrengsten

De opbrengsten in een grondexploitatie bestaan uit grondopbrengsten en overige opbrengsten. De grondopbrengsten vormen de belangrijkste opbrengstensoort die in de grondexploitatie wordt begroot en geboekt. Grondopbrengsten zijn de inkomsten die de gemeente ontvangt uit het (in erfpacht) uitgeven van bouwrijpe grond, aan de hand van meerwaarde erfpacht bij transformatie, of exploitatiebijdragen in het geval van percelen in vol eigendom. Daarnaast kan er sprake zijn van overige opbrengsten zoals subsidies en bijdragen.

5.1, 2, b

4.1 ACE en Nieuw Uitgeefbaar

In 2001 heeft de gemeente Amsterdam in overleg met de woningcorporaties het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) vastgesteld, een regeling waaronder corporaties hun eigen sociale woningbezit kunnen vernieuwen. In 2016 is het ACE vernieuwd en aangepast aan de veranderde wensen en inzichten van zowel gemeente als corporaties. Het basisprincipe blijft dat erfpachtrechten niet worden beëindigd, waardoor omslachtige 'retourprocedures' omzeild worden. In ACE 2021 (ook wel 'het vernieuwde ACE2016') wordt verdichting in de sociale woningbouw gestimuleerd: voor extra sociale woningen wordt géén aanvullende afkoopsom gerekend. Voor extra middeldure huurwoningen (regulier, conform Actieplan Meer Middeldure huur) of vrije sector woningen geldt een vaste afkoopsom van 32% van de grondwaarde. Voor permanente middeldure huurwoningen geldt een afkoopsom van 28% van de grondwaarde. Tegenover die lage afkoopsom staat dat corporaties zelf de marktwaarden van hun bezit dienen af te schrijven.

Bovenstaande geldt voor alle gronden die in erfpacht zijn uitgegeven. Er mag onder het ACE wel grond worden geruild, zodat bij een andere verkaveling nog steeds bovengenoemde voorwaarden gelden.

In bijlage 7 van deze financiële paragraaf kan de Gemeenteblad Notitie ACE 2021 worden geraadpleegd.

Conform het ACE 2021 wordt ten eerste vastgesteld dat er per saldo sprake is van perceelsuitbreiding.

Wanneer geen sprake is van perceelsuitbreiding wordt er 100% ACE toegepast. Wanneer dit het geval is, zal er gekeken worden naar de verhouding huidig en toekomstige footprint (incl. privétuinen).

Als de footprintuitbreiding (incl. privétuinen) kleiner is dan 30% én 500m² geldt ook 100% ACE. Wanneer deze footprint groter is dan bovenstaande eisen geldt de formule op de volgende pagina. Het percentage Nieuwe Uitgifte wordt berekend als 100% minus ACE%.

Hierdoor wordt het percentage ACE bepaald aan de hand van de verhouding tussen de huidige- en toekomstige footprint, waarbij het totale programma evenredig wordt berekend tegen beide percentages.

Uiteindelijk wordt één percentage voor de hele buurt en de gehele herontwikkeling afgesproken, om te voorkomen dat bij elke uitgifte opnieuw onderhandeld moet worden.

❖ **Ruimtegebruik ACE begrippen Kolenkitbuurt**

In de tabel hiernaast staan de toegepaste begrippen en bijhorende metrages toegelicht.

Ruimtegebruik Perceel Kolenkitbuurt

5.1, 1, C

❖ **Berekening ACE-percentages Kolenkitbuurt**

In deze grondexploitatie is als uitgangspunten genomen dat het ACE-percentage 76% is en het percentages Nieuwe Uitgifte (NU) 24%.

In onderstaande tabel wordt toegelicht hoe deze percentages zij berekend.

Verhouding Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) & Nieuwe Uitgifte (NU)

ACE formule

$$\text{Percentage ACE} = \frac{\text{Footprint Huidig} + \text{PrivéTuin Huidig} + 500\text{m}^2}{\text{Footprint Nieuw} + \text{PrivéTuin Nieuw}} \times 100\%$$

$$\text{Percentage NU} = 100\% - \text{Percentage ACE}$$

Kolenkitbuurt

$$\text{Percentage ACE} = \frac{4587 \text{ m}^2 + 1619 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2}{8114 \text{ m}^2 + 705 \text{ m}^2} = 76\%$$

$$\text{Percentage NU} = 100\% - 76\% = 24\%$$

4.2 Gehanteerde Grondprijzen

Voor de raming van de grondopbrengsten worden de in onderstaande tabel opgenomen grondwaarden gehanteerd. Zie voor de achtergronden bijlage 4 van dit document.

Grondprijzen Kolenkitbuurt

1:

Segment	Grondprijs	Bron
SH	Sociale Huur 30 - 73m2	€ 270 per gbo
	Sociale Huur > 73m3	€ 19.527 per woning
MD	Middeldure huur 55-60 m2	€ 35.444 per woning
	Middeldure huur 60-65 m2	€ 29.486 per woning
	Middeldure huur 65-70 m2	€ 23.528 per woning
	Middeldure huur > 70 m2	€ 17.570 per woning

5.1, 2, b

Niet Wonen

Segment	Grondprijs	Bron
VZ	Maatsch. Vz.	€ 221 per bvo
5.1, 2, b	5.1, 2, b	
PP	Parkeren	€ 2.180 per plaats

Zoals in bovenstaande tabel te zien, gelden er bij verschillende woninggroottes per segment verschillende grondwaarden.

In de tabel in paragraaf 4.4: "Grondopbrengsten woningen en voorzieningen" wordt bij sociale woningen gerekend met gewogen grondprijzen per segment. Onderstaand wordt de berekening van deze gewogen grondprijzen toegelicht:

❖ Sociale Huur

Gewogen Grondprijs Sociale Huur

per gbo		Grondprijs	Woningen	gbo	Grondprijs totaal	Gewogen
Sociale Huur	30 m2 - 73 m2	€ 270 per gbo	197 won.	10100 m2	€ 2.727.000	per
Sociale Huur	> 73 m2	€ 19.527 per woning	84 won.	6890 m2	€ 1.640.268	gbo
Totaal			281 won.	16990 m2	€ 4.367.268	= € 257

❖ Permanente Middeldure Huur en Vrije Sector

Voor permanente middeldure huur wordt een grondprijs gerekend behorend bij de gemiddelde woninggrootte PMDH per uitgifte. Omdat het gemiddelde van dit segment momenteel op 69 m2 GBO ligt, wordt er voor de zekerheid de lagere grondprijs die bij een gemiddelde woninggrootte van 70m2 hoort aangenomen.

Voor de vrije sector wordt ook gekeken naar de gemiddelde woninggrootte per uitgifte. Deze ligt voor dit segment momenteel op 67 m² GBO, hierdoor wordt de bijbehorende lagere grondprijs van €2.200 voor >60m² afgezet tegen de totale GBO's in het vrije sector programma.

Grondprijzen PMDH & Vrije Sector					
	Gemiddeld GBO		Aanname gem. GBO	Grondprijs Segment	Grondprijs
PMDH	69 m ²	→	70 m ²	PMDH > 70m ²	€ 17.570
Vrije Sector	67 m ²			Vrije Sector > 60m ²	€ 2.200

4.3 Gehanteerde percentages berekening grondopbrengsten

In de tabel in paragraaf 4.4 worden de opbrengsten verrekend met de in paragraaf 4.1 genoemde en tevens hieronder weergegeven 'Factor Marktprijzen'. Deze factoren zijn per programmacategorie als volgt:

Factor Marktprijzen onder ACE:

- ❖ **Sociale huur:** 0 %
Voor Sociale huur geldt onder de ACE-systematiek geen afkoopsom.
- ❖ **Permanente middeldure Huur:** 28%
Voor de permanente middeldure huur wordt onder ACE 28% van de grondwaarde berekend.
- ❖ **Vrije Sector** 32%
Voor woningen in de vrije sector wordt 32% van de erfpachtgrondwaarde berekend.
- ❖ **Sociaal maatschappelijke voorzieningen** 0 %
Voor maatschappelijke voorzieningen geldt onder de ACE geen afkoopsom.
- ❖ **Commerciële voorzieningen** 50%

Factor Marktprijzen onder Nieuwe Uitgifte

- ❖ **Sociale huurwoningen** 112,50%
- ❖ **Sociale Maatschappelijke Voorzieningen** 112,5%

In principe geldt bij ACE voor corporatiewoningen een tijdvak van 75/77 jaar. Bij reguliere nieuwe uitgifte wordt in de grondexploitatie doorgaans uitgegaan van 50/52 jaar. De langere looptijd heeft een hogere afkoopsom tot gevolg en resulteert in een toeslag van 12,5 % op de aanvullende afkoopsommen sociaal in de Nieuwe Uitgifte.

- ❖ **Woningen middensegment** 72,47%
- ❖ **Woningen Vrije Sector** 72,47%
- ❖ **Commerciële Voorzieningen** 72,47%

Voor de overige segmenten geldt onder Nieuwe Uitgifte een percentage van 72,47%. Dit is de afkoopfactor van 50 jaar ten opzichte van eeuwigdurend.

4.4 Grondopbrengsten Woningen & Voorzieningen

Kolenkit Grondopbrengsten Totaal

5.1, 2, b

5.1, 2, b

4.5 Overige Opbrengsten

5.1, 2, b

5. Investerings

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de kosten die samenhangen met dit plan. Het betreft onder andere de kosten voor proceskosten, het bouwrijp maken, inrichten van openbare ruimte, tijdelijke maatregelen, voorbereiding & toezicht kosten, herplantingsfonds en speelvoorzieningen voor de Kolenkitbuurt.

Deze zijn geraamd aan de hand van de Pagoni Eenheidsprijzen Kengetallen (2024). Deze eenheidsprijzen zijn samengesteld door het Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam en zijn inclusief opslagen, nader te detailleren, bouwplaats-, uitvoerings-, algemene kosten, winst, risico, objectgebonden risico reservering, leges en vergunningen. De eenheidsprijzen zijn vermenigvuldigd met de metrages vanuit het plan (schetsontwerp) voor de inrichting van de openbare ruimte, vormgegeven door de afdeling Ruimte & Duurzaamheid van de Gemeente Amsterdam.

5.1, 2, b

5.1 Kosten per hoofdbegrotingspost

In deze paragraaf wordt per hoofdbegrotingspost toegelicht welke werkzaamheden hieronder vallen en wat de geraamde kosten zijn. Alle investeringen welke zijn opgenomen in de grondexploitatie zijn, tenzij expliciet anders aangegeven (zie paragraaf Grondbedrijfvreemde kosten), onderdeel van de kostensoortenlijst, artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

❖ **Proceskosten**

5.1, 2, b

❖ **Bouwrijp maken**

5.1, 2, b

Voor het bouwrijp maken (voor zowel nieuwe uitgifte als slopen t.b.v. nieuwe openbare ruimte) zijn respectievelijk de volgende eenheidsprijzen vanuit het Pagoni Productprijzen gebruikt:

- Groen: Slopen Groen Gras (70%) en Heesters (30%) (nr. 16.34 & 16.20)
- Verhardingen: Slopen Rijweg Gefundeerd (nr. 16.2)
- Egaliseren: Opruimen en egaliseren terrein (nr. 17.31)

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

❖
5.1, 2, b

❖ Overi Woonrij maken

5.1, 2, b

5.1, 2, b

❖ Tijdelijke Maatregelen & BLVC

5.1, 2, b

❖ Voorbereiding en Toezicht

5.1, 2, b

❖ Herinstellingsfonds

5.1, 2, b

❖ **S eelvoorzienin en**

5.1, 2, b

5.2 Grondbedrijfvreemde kosten

n.v.t.

5.3 Niet in de grondexploitatie opgenomen investeringen

n.v.t.

GEHEIM

6. Fasering, parameters en kasstroom

5.1, 2, b

5.1, 2, b

7. Financieel resultaat

De grondexploitatie kent een negatief resultaat van € -2,83 mln. op netto contante waarde per 01-01-2024.

5.1, 2, b

Financiële waarden

5.1,2,b

5.1, 2, b

5.1,2,b

Netto Contante Waarde

1-1-2024

€

-2.826.480

GEHEEL

8. Financiële risicoanalyse

5.1, 2, b

Top

5,

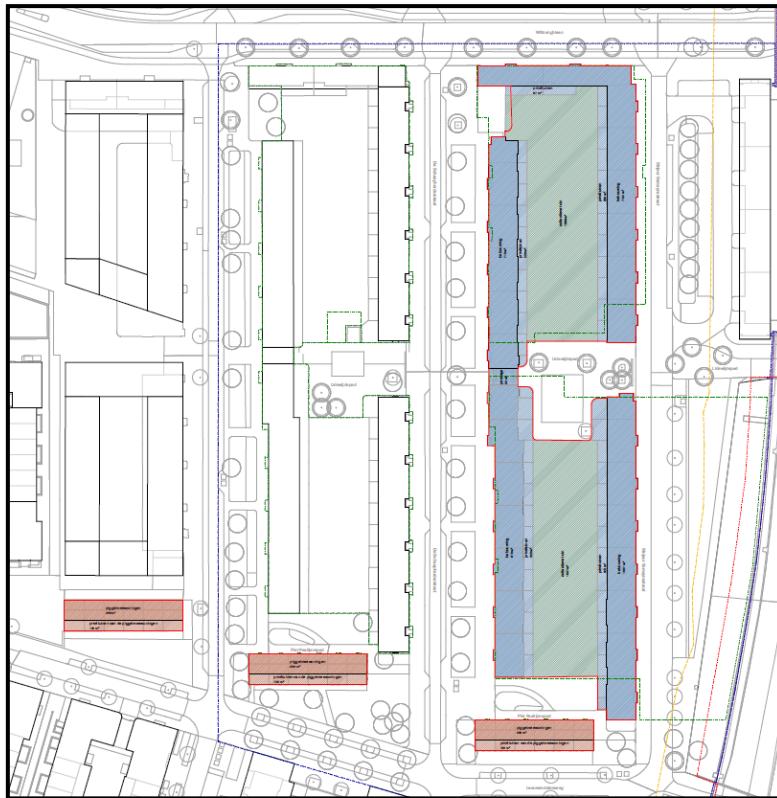
9. Bijlagen

[eventuele bijlagen indien voorhanden en voor zover nog niet opgenomen in de tekst zelf]

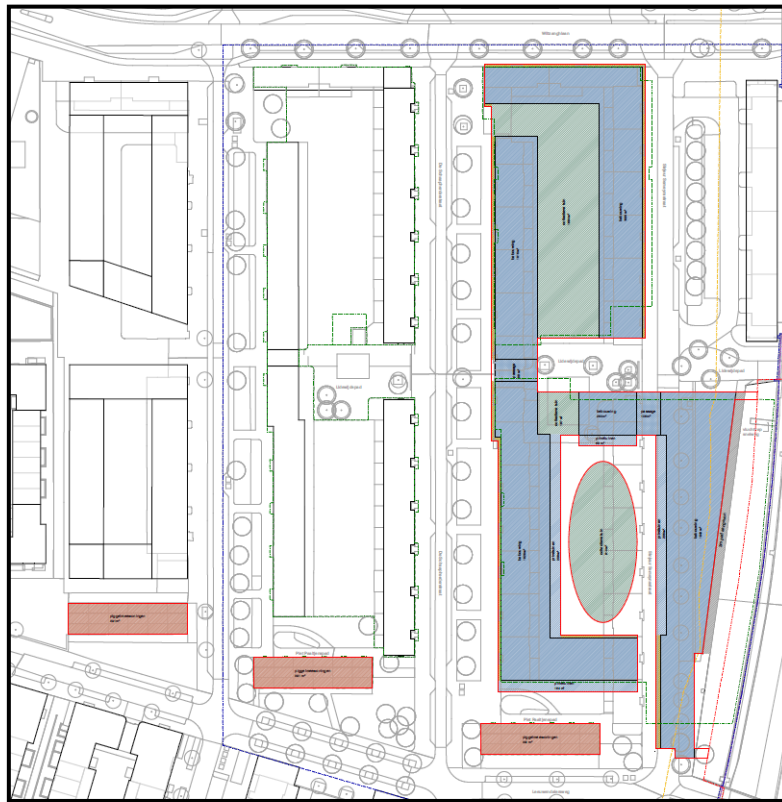
- 9.1 Kaart Huidige Situatie
- 9.2 Kaart Toekomstige Situatie
- 9.3 Gogis Kaart
- 9.4 Raamwerk grondprijzen TAG
- 9.5 Planning Kolenkitbuurt
- 9.6 Uitdraai begroting Pagoni
- 9.7 ACE beleid.

GEHEIM

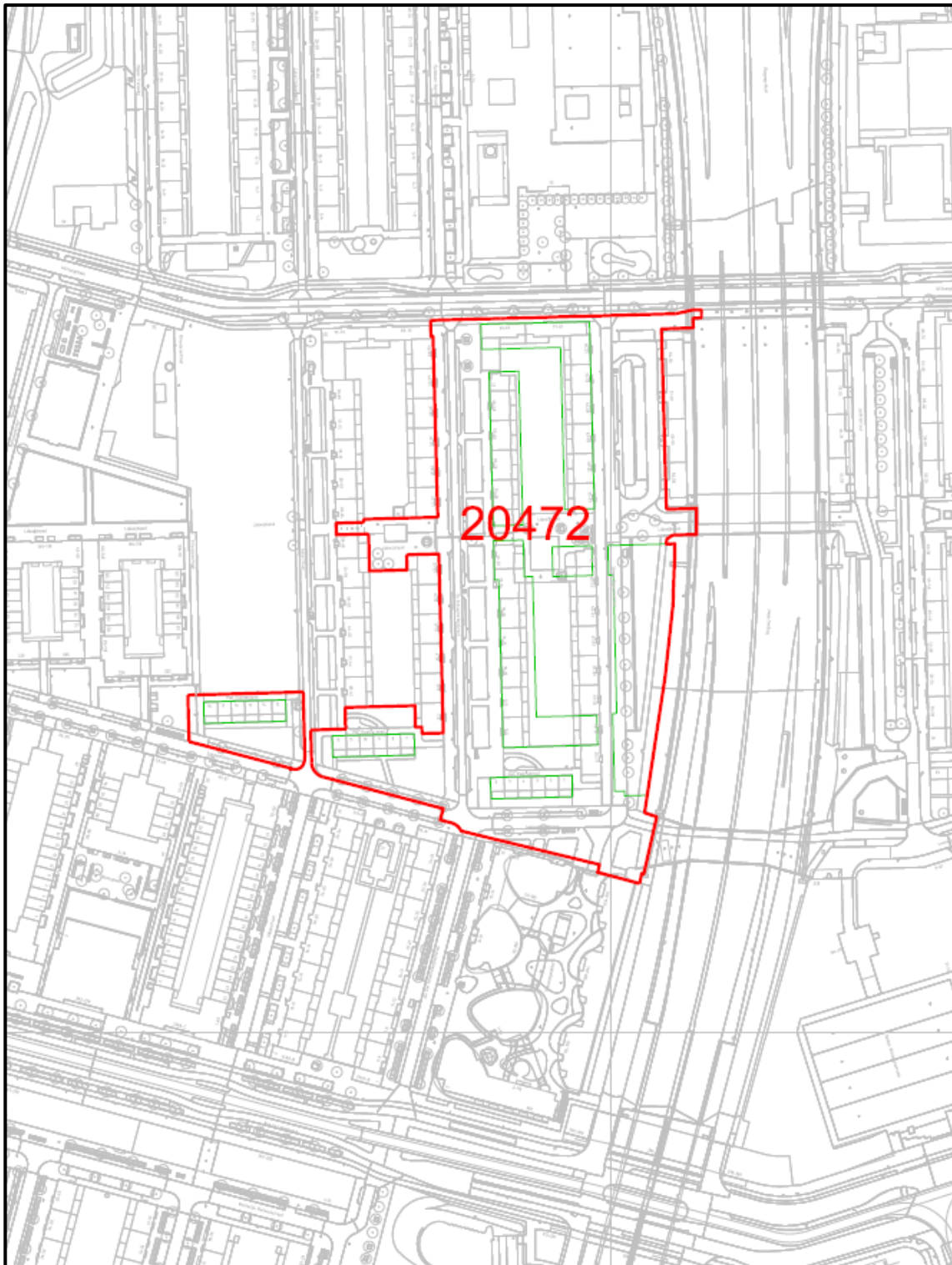
9.1 Bijlage 1: Kaart Huidige Situatie



9.2 Bijlage 2: Kaart Huidige Situatie



9.3 Bijlage 3: Gogis Kaart

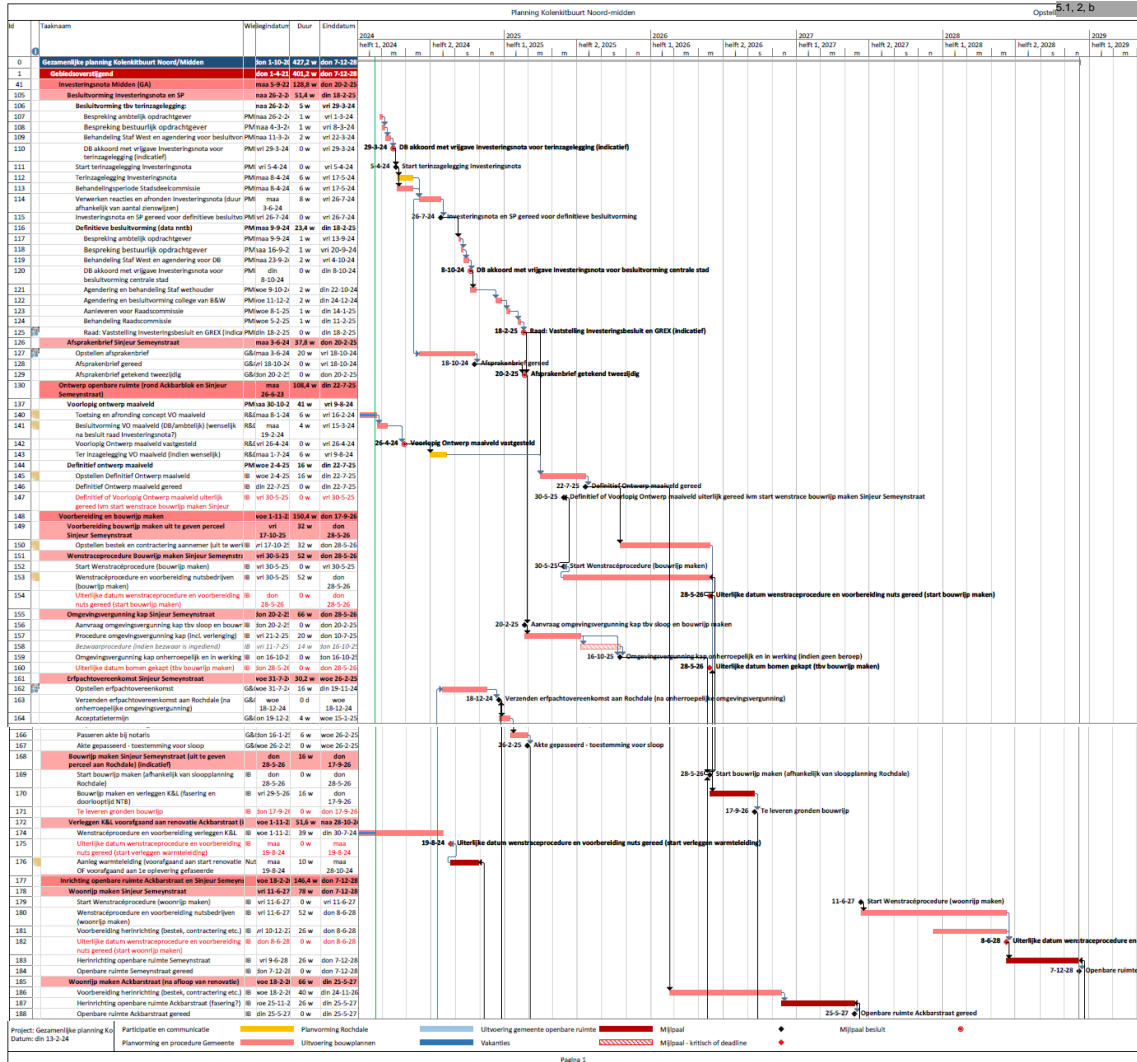


9.4 Bijlage 4: Raamwerk Grondprijzen Team Advies Grondprijzen

5.1, 2, b

9.5 Bijlage 5: Planning Kolenkitbuurt

4.1.4



5.1, 1, C

9.6 Bijlage 6: Uitdraai Pagoni

5.1, 1, d

9.7 Bijlage 7: ACE-beleid (2021)



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 415983

19 november

2021

Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE2021)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160 lid 1 sub a en d van de Gemeentewet,

besluit de volgende regeling vast te stellen:

Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE2021)

Artikel 1 Toepassingsbereik en definities

Dit beleid is van toepassing op erfpachtrechten, die zijn uitgegeven door de gemeente Amsterdam aan een Corporatie onder de AB1998 of de AB1985T.

In dit beleid wordt verstaan onder:

- a. **ACE 2021:** aanvullend convenant erfpacht 2021.
- b. **AB1985:** de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985.
- c. **AB 1998:** De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam.
- d. **AB2000:** De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.
- e. **CBS:** Centraal Bureau voor de Statistiek, gevestigd te Den Haag.
- f. **Corporatie:** een toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet die ondertekenaar is van de Samenwerkingsafspraken en de Uitwerking Samenwerkingsafspraken, te weten De Alliantie, De Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg.
- g. **CPI:** Consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens. Dit consumentenprijsindexcijfer wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut.
- h. **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.
- i. **(Erfpacht)grondwaarde:** de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.
- j. **Footprint:** het gedeelte van het perceel van de corporatie dat bebouwd is of als privétuin (direct behorend bij de woning) in gebruik is.
- k. **Gemeente:** Gemeente Amsterdam
- l. **25-jaars Middeldure huurwoningen:** middeldure huurwoningen met een verplichting gedurende 25 jaar tot middeldure verhuur, conform het gemeentelijk beleid.
- m. **Permanente middeldure huurwoningen:** woningen met een middeldure huurrestrictie voor onbepaalde tijd (ook wel eeuwigdurende middeldure huurwoningen genoemd), conform het gemeentelijk beleid.
- n. **Plangebied:** samenhangend gebied binnen de gemeente Amsterdam, waarbinnen de corporatie één of meerdere projecten realiseert, waarbij voor het plangebied één stedenbouwkundig plan is vastgesteld.
- o. **Project:** het gebied waarop een ACE-aanbieding van toepassing is, omvattende één of meer aan elkaar grenzende erfpachtrechten en/of bouwblokken.
- p. **Samenwerkingsafspraken:** De Samenwerkingsafspraken 2020-2023 tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam (vastgesteld door het College van B&W op 12 november 2019; ondertekend op 13 december 2019). Daarnaast ook de Samenwerkingsafspraken 2015-2019 tussen de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels, De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam (Gemeenteblad 27 juni 2015, nr. 166/664), alsmede de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken, vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 juli 2016.
- q. **Slopen:** het verwijderen van de bebouwing (eventueel met uitzondering van te behouden gevels) waardoor een te bebouwen terrein ontstaat.
- r. **Sociaal maatschappelijke bestemming:** een bestemming die als sociaal-maatschappelijk is aangemerkt in het gemeentelijke grondprijsbeleid dat op het moment van erfpachtaanbieding van toepassing is.



- s. **Sociale huurwoning:** een huurwoning waarbij de aanvangshuur op of onder de liberalisatiegrens ligt (de liberalisatiegrens is vastgelegd in artikel 13 eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag).
- t. **Vloeroppervlakte:** de bruto vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580 (BVO).
- u. **Vrije sectorwoningen:** koopwoningen en niet-gereguleerde markthuurloningen.

Artikel 2. Werking van het ACE

Het ACE geldt voor de sloop van de bebouwing (voornamelijk sociale huurwoningen en gebouwde parkeerplaatsen) van op erfpachtrechten van Corporaties waarop de AB1985 dan wel AB1998 van toepassing zijn, ten behoeve van nieuwbouw. Deze afspraken zijn ook van toepassing ingeval van één van de onderstaande situaties:

- a. De te slopen vloeroppervlakte heeft voor maximaal 50% betrekking op erfpachtrechten waarop andere dan de AB1985 dan wel de AB1998 van toepassing zijn; of
- b. De te slopen vloeroppervlakte bestaat voor minimaal 50% uit de bestemming (sociale) huurwoningen en/of eenlaags gebouwde parkeerplaatsen.

Artikel 3. Bepaling van het Plangebied

De Gemeente en de Corporatie bepalen gezamenlijk de grenzen van het Plangebied. De Gemeente en de Corporatie bepalen gezamenlijk de grenzen van de (één of meerdere) Projecten in het Plangebied.

Artikel 4. Realisatie van woningen onder het ACE 2021

Het gemeentelijk beleid vormt het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma binnen een plangebied.

Het beleid gedurende de collegeperiode 2018-2022 heeft als uitgangspunt dat minimaal 40% van de woningen in het sociale segment, en 40% in het middeldure segment wordt gerealiseerd. Een hoger aandeel dan 20% vrije sector wordt door de gemeente niet wenselijk geacht.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma binnen ACE-projecten geldt het volgende:

- a. Minimaal 40% van de nieuw te bouwen woningen is een Sociale huurwoning, waarbij het totale aantal sociale huurwoningen van de corporatie dat in een plangebied gesloopt wordt, moet worden gecompenseerd.
- b. Op projectniveau komen Gemeente en Corporatie gezamenlijk tot overeenstemming wat betreft het wenselijke en haalbare programma, rekening houdend met het gemeentelijke beleid ten aanzien van bouwen en wonen, met inachtneming van de in lid a. van dit artikel omschreven compensatie voor gesloopte Sociale huurwoningen.
- c. Bij sloop van woningen groter dan 70 m² gbo zorgt de Corporatie ervoor dat er voldoende grotere woningen in de buurt beschikbaar blijven.
- d. De Sociale huurwoningen worden, na de ontwikkeling, geëxploiteerd door een Corporatie.
- e. Gemeente en Corporatie streven naar verdichting. Bij het toevoegen van andere woningen dan Sociale huurwoningen ligt de focus op het bouwen van (Permanente) middeldure huurwoningen.
- f. De precieze invulling van het woonprogramma, zowel het marktsegment, doelgroep als omvang van de woningen, wordt in onderling overleg bepaald op basis van de onder sub a tot en met e weergegeven uitgangspunten.
- g. De te realiseren markt-woningen kunnen desgewenst worden ontwikkeld door een derde partij. Na acceptatie van de in artikel 9 bedoelde erfpachtaanbieding worden dan de tussen de Gemeente en de Corporatie overeengekomen rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de geaccepteerde erfpachtaanbieding voor wat betreft het gedeelte van de overeenkomst dat handelt over markt-woningen van het project door de Corporatie aan de derde partij overgedragen ter verdere ontwikkeling van het project.
- h. De Gemeente is gerechtigd om haar medewerking aan de (juridische) overdracht zoals bedoeld in lid g. te weigeren indien de derde partij naar haar oordeel niet (in voldoende mate) voldoet aan de eisen gesteld in de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, vastgesteld door de gemeente op 28 maart 2017

Artikel 5. Realisatie van niet-woonbestemmingen

- a. De nieuwe bebouwing van het Project kan voor maximaal 25% niet-woonbestemmingen bevatten. Deze kunnen worden geconcentreerd in één of meerdere onderdelen van het Project. Daarbij geldt het volgende:
- b. De te realiseren niet-woonbestemmingen kunnen desgewenst worden ontwikkeld door een derde partij; na acceptatie van de in artikel 9 bedoelde erfpachtaanbieding worden dan de tussen de Gemeente en de Corporatie overeengekomen rechten en verplichtingen, voortvloeiend uit de



- geaccepteerde erfpachtaanbieding voor de niet-woonbestemmingen van het project door de corporatie aan de derde partij overgedragen ter verdere ontwikkeling van het project.
- c. De Gemeente is gerechtigd om haar medewerking aan de (juridische) overdracht zoals bedoeld in lid a. te weigeren indien de derde partij naar haar oordeel niet (in voldoende mate) voldoet aan de eisen gesteld in de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, vastgesteld door de gemeente op 28 maart 2017.

Artikel 6. Grondruil en perceeluitbreiding

Indien het nieuwbouwprogramma geheel gerealiseerd wordt binnen het bestaande perceeloppervlak (uitgegeven erfpachtpercelen) van de Corporatie, dan vindt afrekening van de bestemmingswijziging van het erfpachtrecht volledig plaats op basis van ACE-afkoopsommen zoals weergegeven in artikel 10 en 11.

Om tot optimale planvorming te komen, kunnen partijen overeenkomen dat grondruil plaatsvindt binnen een plangebied of project. De grondruil kan plaatsvinden tussen Gemeente en de Corporatie en tussen Corporaties onderling. Bij grondruil kunnen bestemmingen en erfpachtvoorwaarden die voor de verschillende percelen gelden, worden "meegenomen" over de perceelgrenzen heen.

- a. Voor de perceeloppervlakte die onder grondruil valt, gelden de ACE-afkoopsommen zoals weergegeven in artikel 10 en 11, indien:
- I. De omvang van het in erfpacht uitgegeven perceel per saldo niet toeneemt door de herontwikkeling
 - II. De omvang van het in erfpacht uitgegeven perceel per saldo wel toeneemt, maar de footprint van de nieuwe bebouwing niet groter is dan 130% van de footprint van de oude bebouwing, en de footprint van de bebouwing met maximaal 500 m² perceel toeneemt door de herontwikkeling. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:
 - i. De footprint betreft het gedeelte van het perceel van de Corporatie dat bebouwd is of als privétuin (direct behorend bij de woning) in gebruik is.
 - ii. De toevoeging van woningen op deze grond is enkel mogelijk vanwege de sloop van corporatiebezit.
 - iii. Grond die wordt toegevoegd t.b.v. een collectieve tuin (op maaiveld of op een parkeerdek) en/of onbebouwde parkeerplaatsen op maaiveld wordt niet meegerekend in de footprint-uitbreiding.

- b. Voor een ACE Project met een perceeluitbreiding groter dan de in lid a. van dit artikel bedoelde omvang, wordt de totale afkoop som naar rato van de footprint-oppervlakte, op de volgende wijze berekend:
- I. $Q = \text{oppervlakte oude footprint}$.
 - II. $Q = O \times 130\%$, waarbij Q niet hoger kan zijn dan $O + 500 \text{ m}^2$.
 - III. $N = \text{oppervlakte nieuwe footprint}$.

Voor het percentage Q/N van het nieuwe programma, gelden afkoopsommen zoals bedoeld in artikel 10 en 11 van dit besluit; voor het resterende percentage van het nieuwe programma, gelden afkoopsommen voor nieuwe gronduitgifte volgens het gemeentelijke Grondprijnsbeleid.

- c. Bij grondruil en perceeluitbreiding geldt het volgende:
- I. Door de Corporatie terug te leveren gronden worden bouwrijp aan de Gemeente terug geleverd.
 - II. Nieuw uit te geven perceeluitbreidingen worden door de Gemeente bouwrijp uitgegeven.
 - III. Gemeente en Corporaties kunnen, vanuit het oogpunt van artikel 14 van dit besluit, overeenkomen om maatwerk toe te passen m.b.t. het bouwrijp maken

Artikel 7. Uitvoering

De Corporatie, dan wel derde partij, sloopt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico.

Artikel 8. Juridische uitwerking

De sloop en nieuwbouw wordt ten aanzien van de erfpacht als volgt vormgegeven:

- a. Erfpachtrechten bestemd voor de bouw van Sociale huurwoningen, alsmede eventuele Sociaal-maatschappelijke bestemmingen, worden uitgegeven onder de AB1998, met een tijdvak van 75 jaar, waarvoor de canon wordt afgekocht.
- b. In afwijking van lid a. kan het lopende tijdvak gehandhaafd blijven, indien de canon, op het moment van erfpachtwijziging, nog is afgekocht tot minimaal 50 jaar na de datum van de erfpachtwijziging.
- c. Erfpachtrechten met andere bestemmingen dan bedoeld in lid a., worden uitgegeven onder de AB2000 met een tijdvak van 50 jaar, waarvoor de canon wordt afgekocht.



- d. De Gemeente heeft de voorkeur dat bestaande erfpachtrechten worden beëindigd door middel van afstand door de Corporatie om niet, onder voorbehoud van direct opvolgende verkrijging van nieuw gevestigde erfpachtrechten. Deze nieuw gevestigde erfpachtrechten worden door de Gemeente bij voorkeur voorgesplitst uitgegeven. Onder voorgesplitst uitgegeven wordt in casu verstaan: het splitsen door de Gemeente van het vol eigendom (van het perceel met daarop te realiseren opstallen) in appartementsrechten, gevolgd door uitgifte in erfpacht door de Gemeente aan de Corporatie.
- e. Van het bepaalde in lid d. van dit artikel kan, na een beargumenteerd verzoek van de Corporatie, worden afgeweken, indien op een perceel worden gerealiseerd: ofwel uitsluitend bestemmingen onder de AB1998; ofwel uitsluitend permanente middeldure huurwoningen, ofwel uitsluitend eengezinswoningen.
- f. De Gemeente en de Corporatie kunnen overeenkomen, het Project gefaseerd uit te geven. In dat geval wordt het bestaande erfpachtrecht verticaal gesplitst in erfpachtrechten, waarop de onder lid a. bedoelde werkwijze wordt toegepast op het moment dat de betreffende fase wordt uitgegeven.

Artikel 9. Erfpachtaanbieding

De Gemeente doet een erfpachtaanbieding, waarin alle afspraken zijn opgenomen, waaronder hetgeen in de artikelen 10, 11 en 12 is bepaald. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding, en na bestuurlijke goedkeuring, is de Corporatie gehouden om:

- a. De in de aanbieding overeengekomen afkoopsom voor het nieuwe erfpachtijdvak te voldoen.
- b. De planonderdelen overeenkomstig de in de erfpachtaanbieding opgenomen bestemmingen te (laten) ontwikkelen, met inachtneming van hetgeen in artikel 3, 4 en 5 is bepaald.

Artikel 10. De bepaling van de afkoopsom

De in artikel 9 onder a bedoelde afkoopsom is – in prijspeil 2021, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 – opgebouwd uit:

- a. een bedrag van € 5.101 per te slopen woning,
- b. een bedrag van € 1.864 per te slopen parkeerplaats,
- c. een bedrag van € 83 per te slopen vierkante meter vloeroppervlakte met een niet-woonbestemming,
- d. een bedrag van € 0 voor iedere toegevoegde sociale huurwoning (met inachtneming van het bepaalde in lid k. van dit artikel),
- e. een bedrag, gelijk aan 28% van de nieuwbouw-grondprijs volgens het gemeentelijke Grondprijsbeleid voor iedere gerealiseerde Permanente middeldure huurwoning,
- f. een bedrag, gelijk aan 32% van de nieuwbouw-grondprijs volgens het gemeentelijke Grondprijsbeleid voor iedere gerealiseerde 25-jaars middeldure huurwoning of vrije sectorwoning
- g. een bedrag van € 0 voor iedere nieuw gerealiseerde vierkante meter vloeroppervlakte met een sociaal-maatschappelijke bestemming,
- h. een bedrag van 50% van de nieuwbouw-grondprijs conform het gemeentelijke Grondprijsbeleid voor iedere nieuw gerealiseerde vierkante meter vloeroppervlakte met een niet-woonbestemming (niet zijnde sociaal-maatschappelijk),
- i. een bedrag van € 1.864 voor iedere toegevoegde parkeerplaats ten behoeve van Sociale huurwoningen (alleen voor zover het aantal nieuwe parkeerplaatsen het aantal parkeerplaatsen, bedoeld in lid b. overstijgt), en
- j. een bedrag van 50% van de grondprijs conform het gemeentelijke Grondprijsbeleid voor iedere nieuw gerealiseerde parkeerplaats ten behoeve van andere dan Sociale huurwoningen (alleen voor zover het aantal nieuwe parkeerplaatsen het aantal parkeerplaatsen, bedoeld in lid b. overstijgt), met een minimum van € 1.864 per parkeerplaats.

Hierbij is voorts het volgende van toepassing:

- k. Er geldt voor de afkoopsom een minimumbedrag van € 5.101 per nieuw gerealiseerde woning, die alleen in werking treedt in het geval dat het onder ACE-afkoopsummen te realiseren programma leidt tot een lagere grondprijs per woning dan € 5.101, alsmede € 83 per m² bvo niet-wonen, alsmede € 1.864 per parkeerplaats.
- l. De in dit artikel genoemde bedragen zijn weergegeven in prijspeil 2021 en worden voor 2022 en verder jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de CPI, zoals deze door het CBS wordt geconstateerd tussen de maand juni van het laatste en het voorlaatste jaar.
- m. Indien de canon, op het moment van erfpachtwijziging, nog is afgekocht tot minimaal 50 jaar na de datum van de erfpachtwijziging, kan het lopende tijdvak gehandhaafd blijven. In dat geval wordt het bedrag, bedoeld in lid a., b. en c. van dit artikel niet meegenomen in de berekening van de afkoopsom. In dat geval worden de bedragen, bedoeld in lid a., b. en c. van dit artikel, in mindering gebracht op het in lid k. van dit artikel bedoelde bedrag.



Artikel 11. Nadere bepalingen inzake de afkoopsom

Ten aanzien van de in artikel 10 bedoelde afkoopsom geldt voorts:

- a. Indien de canon voor het lopende tijdvak van het bestaande erfpachtrecht is afgekocht (en er geen sprake is van de in artikel 8 lid b. bedoelde situatie), wordt de restantwaarde van de betaalde afkoopsom verrekend met de te betalen afkoopsom voor het eerste tijdvak van het nieuwe erfpachtrecht. Hierbij geldt, dat de te verrekenen restantwaarde ten hoogste gelijk is aan de som van de onder artikel 10 leden a., b. en c. bedoelde bedragen.
- b. De Gemeente bepaalt op welke wijze de totale afkoopsom wordt verdeeld over de erfpachtrechten, op basis van het gemeentelijke grondprijnsbeleid.
- c. Het bepaalde in artikel 14 van dit beleid, heeft geen invloed op de hoogte van de afkoopsom.

Artikel 12. Canon

Voor het gewijzigde, dan wel nieuw aangevangen tijdvak stelt de Gemeente een canon vast, die wordt berekend als een percentage van de Erfpachtgrondwaarde. Deze Erfpachtgrondwaarde wordt ontleend aan de berekening zoals bedoeld in artikel 10, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.

Artikel 13. Inrichting openbare ruimte

De kosten ten behoeve van de inrichting van eventuele openbare ruimte binnen de grenzen van het erfpachtrecht, komen voor rekening van de Corporatie.

Kosten ten behoeve van de inrichting van openbare ruimte buiten de grenzen van het erfpachtrecht, komen voor rekening van de Gemeente.

Artikel 14. Fiscale aspecten

Ten behoeve van de fiscale afwikkeling van de grondlevering spreken de Gemeente en de Corporaties af, dat per Project bezien wordt, op welke wijze de gronden worden geleverd.

Artikel 15. Geldigheidsduur van het ACE 2021 en evaluatie

Het ACE 2021 is geldig vanaf datum publicatie t/m 31 december 2023.)

De Gemeente en Corporaties evalueren het ACE 2021 in 2023. De uitkomst(en) van de evaluatie kan door Gemeente en Corporaties worden gebruikt als input voor nieuwe prestatieafspraken, waarbij een verlenging van het ACE-2021 één van de mogelijkheden is.

Artikel 16. Onvoorziene omstandigheden

Partijen treden met elkaar in overleg op het moment dat de uitvoering van het ACE 2021 onhaalbaar dreigt te worden door:

- a. veranderingen in wettelijke regelgeving ten aanzien van de taken van Corporaties;
- b. veranderingen in wettelijke regelgeving ten aanzien van de financiële positie van Corporaties;
- c. veranderingen in fiscale regelgeving;

die op het moment van het vaststellen van het ACE 2021 niet voorzienbaar waren.

Artikel 17. Overgangsbeleid en maatwerk

Partijen stellen vast als overgangsbeleid:

- a. Aanvragen voor erfpachtaanbiedingen die na 1 september 2021 door de Gemeente zijn ontvangen, worden op basis van het ACE 2021 opgezet en uitgevoerd.
- b. In afwijking van lid a., kan bij grotere complexe projecten worden overeengekomen dat maatwerk wordt toegepast voor het programma of de berekening van de afkoopsommen. De Gemeente en Corporatie bepalen gezamenlijk of dit aan de orde is.
- c. Voor het project "Roëllbuurten" is reeds een maatwerkafpraak gemaakt voor de berekening van de afkoopsommen onder het ACE.

Artikel 18. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 19. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als *Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE 2021)*.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 oktober 2021.

*De burgemeester
Femke Halsema*