

Er is er sprake van **uitgifte van het perceel** bij bijvoorbeeld grondgebonden eengezinswoningen (EGW) of een kantoorgebouw, bedrijfshal o.i.d..

#### **Uitgifte onder AB 2016**

Voor koopwoningen is er in de aanbiedingen standaard de projectontwikkelaarsregeling opgenomen. De projectontwikkelaarsregeling houdt in dat uitgifte aan de projectontwikkelaar plaatsvindt op basis van een jaarlijks te indexerende canon, waarbij afhankelijk van de ingangsdatum van het recht anderhalf (1,5) tot tweeënhalf (2,5) jaar canon bij het aangaan van de overeenkomst wordt afgerekend. De eindgebruiker heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon.

De canon wordt uitgesloten van indexering de eerste twee jaar. Vanaf de invoering van de AB2016 wordt er namelijk niet meer per ingangsdatum geïndexeerd maar wordt er elk jaar op een vast moment (1-1) bij alle erfpachtrechten de canon geïndexeerd.

#### Projectontwikkelaarsregeling bij bestemming koopwoning

##### *Doel:*

De gemeente wil haar erfpachters bij eerste uitgifte bij koopwoningen een vrije keuze bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte. De koper is dan nog niet in beeld en daar kan ook best een aantal jaren overheen gaan. De projectontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de koper de woning afneemt van de projectontwikkelaar, koper de keuze kan maken tussen betaling van canon en afkoopsom.

Met deze projectontwikkelaarsregeling geeft de gemeente kaders waaronder de eerste koper de vrije keuze heeft bij een van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht koopwoning.

##### *Toepassingsgebied projectontwikkelaarsregeling:*

Wordt opgenomen in de erfpachtaanbieding als de bestemming van het erfpachtrecht meer dan 2 koopwoningen omvat en de projectontwikkelaar de erfpachter is op het moment van gronduitgifte.

##### *Looptijd projectontwikkelaarsregeling*

De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

- a. de ingangsdatum van het erfpachtrecht van de projectontwikkelaar.

Als het erfpachtrecht in gaat of gerekend wordt te zijn ingegaan tussen:

- 1° 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
- 2° 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
- b. de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt (zie artikel 2 lid e onder 1°).

De hiervoor bepaalde looptijden kunnen verlengd worden met:

- 1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
- 2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

##### *Canonbetaling door projectontwikkelaar*

Voor de koopwoningen waarop de projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, is de projectontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd:

- a. op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de in lid 3 onder a bepaalde looptijd,
- b. op 1 januari van het opvolgende erfpachtjaar de over dat jaar verschuldigde, voor inflatie gecorrigeerde canon voor zover de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten nog onverkocht zijn en nog niet op naam van koper zijn gevestigd of over gegaan.

*Keuze eerste koper / verrekening betaalde canon bij afkoop*

Als de koper bij de vestiging of levering van het tot koopwoning bestemde erfpachtrecht gedurende de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling kiest voor afkoop van de canonverplichting voor de duur van het erfpachtrecht, dan:

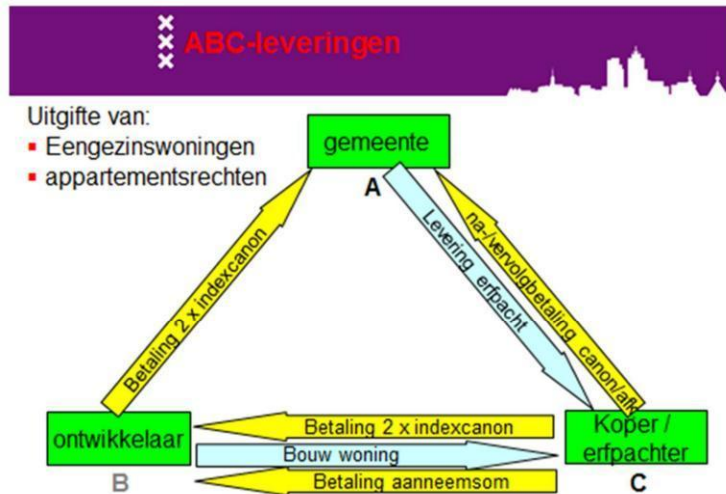
- a. is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd en
- b. wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarover de canon is voldaan.

Levering erfpacht

Er zijn 2 mogelijkheden:

1. De woningen worden aan de projectontwikkelaar geleverd, die doorlevert aan de Eindgebruiker/koper
2. De woningen worden direct aan een eindgebruiker/koper geleverd (dit laatste bijvoorbeeld bij gezamenlijk opdrachtgeverschap zoals bouwgroepen Samen in het Groot/Samen in het Klein). In dit laatste geval is er sprake van een ABC levering. Dit betekent dat akte waarbij de uitgifte juridisch geëffectueerd wordt niet op naam van de projectontwikkelaar, maar op naam van de individuele koper van de woning of het appartementsrecht (de eindgebruiker) wordt verleden. De gemeente levert dan dus rechtstreeks de erfpacht aan eindgebruiker en de ontwikkelaar heeft een aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker om de woning/ de appartementsrechten te bouwen. Als de projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, betaalt de eindgebruiker rechtstreeks het verschil tussen de door de projectontwikkelaar betaalde indexcanon en de canon van zijn keuze/afkoopsom aan de gemeente.

Onderstaand schema is een voorbeeld de ABC levering.



#### Uitgifte onder AB 2000

Bij de AB 2000 geldt hetzelfde als bij de AB2016 hiervoor.

Afwijkend is de projectontwikkelaarsregeling. De projectontwikkelaarsregeling houdt bij AB 2000 in dat uitgifte aan de projectontwikkelaar plaatsvindt op basis van een jaarlijks te indexerende canon, waarbij 2 jaar (in uitzonderlijke gevallen 3 of 4 jaar, zie regeling) canon bij het aangaan van de overeenkomst wordt afgerekend. De eindgebruiker heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon.

Ook afwijkend ten opzichte van de AB 2016 is indexering van de canon door de jaren heen. Bij AB 2016 wordt de canon aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Bij de AB 2000 wordt de canon ook aangepast aan de inflatie minus 1% punt (voor formule zie AB's).

#### Uitgifte onder AB1998

Sociale huurwoningen en in bouwvolume ondergeschikte commerciële functies worden uitgegeven onder AB 1998. Let op: uitgifte op basis van de AB 1998, sociale huur, kan alleen aan toegelaten instellingen. Hieronder vallen alle woningbouwverenigingen maar bijvoorbeeld ook een stichting als Stadsherstel heeft een aparte tak die als toegelaten instelling sociale huurwoningen mag exploiteren.

#### Art 19-1 Woningwet

Onze Minister kan verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. In het daartoe strekkende verzoek vermeldt de vereniging of

de stichting in elk geval de gronden voor dat verzoek, de gemeente waar zij voornemens is woonplaats te houden en de gemeenten waar zij voornemens is feitelijk werkzaam te zijn

Ook bij AB 1998 worden meergezinswoningen eerst gesplitst en vervolgens de appartementsrechten samen in één erfpachtrecht uitgegeven. De redenen hiervoor zijn: 1. de corporaties willen vaak in de toekomst de sociale huurwoningen verkopen; 2. om ervoor te zorgen dat de individuele toekomstige koper alleen schuldplichtig is voor zijn eigen canon en dat deze zijn eigen keuze inzake zijn erfpacht kan maken.

Vaak bevinden corporatiewoningen zich in een pand met andere functies die worden uitgegeven onder AB2000 of AB2016 (commercieel of markt woningen); ook dat is een reden om eerst in appartementsrechten te splitsen, zodat een deel van de appartementsrechten onder AB2000 of AB2016, en een ander deel onder AB1998 kan worden uitgegeven.

Bij nieuwe uitgifte van corporatiewoningen is sprake van verplichte afkoop en gelden vaste prijzen per m<sup>2</sup>. Een corporatie heeft dan de optie om voor 52 jaar of voor 77 jaar af te kopen. De 2 jaar extra vloeit voort uit afspraken met de corporaties (bouwjaar wordt zo gecompenseerd). Bij 77 jaar is de afkoopsom 12,5% hoger dan voor 52 jaar.

De standaard grondprijs in de Handleiding Grondprijbepaling is gebaseerd op 50/52 jaar. Alleen bij verlenging van het erfpachtrecht wordt de opvolgende periode (CHET en ACE) 75 jaar.

De Amsterdamse corporaties hebben een voorrangpositie bij het ontwikkelen van sociaal programma, dus meervoudig openbaar selecteren geniet bij volledig of overwegend sociaal programma niet de voorkeur. Op basis van een lijst met vrije locaties voor sociale woningen heeft een verdelingsronde plaatsgevonden, welke corporaties voor welke locaties mogen inschrijven. De procedure voor inschrijven is als volgt. Vanaf het moment van de uitvraag heeft/hebben de corporatie(s) die in aanmerking komt/komen 6 weken de tijd om daadwerkelijk in te schrijven. Vervolgens beoordeelt de gemeente de inschrijving(en). Indien mogelijk wordt een corporatie geselecteerd en wordt het optierecht aan deze corporatie gegund. In de optie-overeenkomst (exclusiviteitsovereenkomst) staat de uiterlijke termijn waarbinnen de corporatie het plan kan uitwerken tot een definitief ontwerp (DO) dat past binnen de gestelde randvoorwaarden en de eisen die verder zijn meegegeven.

Voor meer informatie zie de Kennisbank van G&O onder **Advies bij selectie marktpartijen bij gronduitgifte**.

#### **Parkeren**

Er zijn adressen waarvoor het aanvragen van een parkeervergunning niet mogelijk is. Bij nieuwbouw in deze gebieden wordt dan meestal een parkeergarage onder de nieuwbouw gerealiseerd. Om te voorkomen dat deze parkeerplaatsen worden verkocht aan niet-eigenaar/bewoners terwijl een eigenaar/bewoner ook interesse heeft in een parkeerplek, wordt standaard een voorrangregeling met aanbiedingsplicht opgenomen in de splitsingsakte.

Voor huurwoningen wordt deze aanbiedingsplicht ook in de splitsingsakte opgenomen en daarnaast wordt een bijzondere bepaling in de erfpachtake opgenomen om een koppeling te maken tussen de huurcontracten en de splitsingsakte.

#### **Bergingen**

Bij woningbouw worden in de regel bergingen gebouwd buiten de woning zelf. Deze bergingen horen wel bij de woning en in de splitsingstekening krijgen deze bergingen hetzelfde indexnummer als de woning waarbij de berging hoort. Een enkele keer is nog niet duidelijk welke

woning en berging bij elkaar gaan behoren. In deze gevallen wordt door de klant gevraagd of de berging een eigen indexnummer kan krijgen. Als dit gehonoreerd wordt, zullen bij de bestemming koopwoning de bij elkaar horende berging en woning samengevoegd worden in 1 erfpachtrecht en zal een bepaling worden opgenomen dat het splitsen van het erfpachtrecht, zodanig dat er en los erfpachtrecht berging ontstaat, niet mogelijk is. Bij huurwoningen zullen alle woningen en bergingen in 1 erfpachtrecht samengevoegd worden en zal er een bepaling opgenomen worden dat bij splitsen van het erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten er geen erfpachtrechten omvattende een berging gevormd mogen worden. Het idee achter dit alles is dat de gemeente wil dat woningen blijvend een berging hebben en dus wil voorkomen dat losse bergingen verhandeld worden. (Kanttekening bij deze werkwijze is het uniciteitsbeginsel, zie boven).

### **Uitgifte in erfpacht van een bebouwd erfpachtterrein**

Bovenstaande geldt ook voor uitgifte van een bebouwd terrein. In aanvulling daarop geldt dat bij een uitgifte in erfpacht van een bebouwd terrein (terrein met opstal) in een 1-1 situatie (dus 1 kandidaat) een vergoeding (koopsom) wordt afgesproken voor het erfpachtrecht van grond + bebouwing op basis van een taxatierapport van het geheel. Deze vergoeding moet worden gesplitst in een grondwaarde waarop de canon/afkoopsom wordt gebaseerd en een eenmalige vergoeding voor de bebouwing. De grondwaarde wordt vastgesteld, gebaseerd op een grondprijsadvies (opgesteld door de afdeling TAG), en de eenmalige vergoeding is het restant van de totale vergoeding (koopsom) minus grondwaarde.

Voorbeeld:

Koopsom	€ 400.000,-
Grondwaarde	€ 240.000,-
Eenmalige vergoeding	€ 160.000,- (restant)

Uitgifte van een bebouwd perceel geschiedt in de regel in afstemming met en/of in opdracht van de RVE Vastgoed.

De overdracht van bebouwd erfpachtterrein valt onder de overdrachtsbelasting en is in de regel niet BTW plichtig.

Bij uitgifte van een bebouwd terrein via een openbare inschrijving, wordt de grondwaarde van tevoren vastgesteld en is een vast gegeven. De kandidaten mogen dan zelf de eenmalige vergoeding bepalen die ze boven de grondwaarde willen betalen voor het (toekomstige) erfpachtrecht. Hierna wordt het geheel aan 1 kandidaat gegund.

Als er sprake is van uitgifte in appartementsrechten, dan moet in de "erfpachtaanbieding bebouwd projectontwikkeling" de tekst over percelen vervangen worden met tekst over appartementsrechten (zie de aanbieding uitgifte in appartementsrechten).

### **Uitgifte onder AB 2016 of AB 2000**

Voor AB 2016 en AB 2000 gelden dezelfde type standaard aanbiedingen, maar gebaseerd op andere AB's. De varianten zijn:

- Uitgifte aan zittende huurder of aan partij die de bestemming van het gebouw niet gaat wijzigen. Kan de zittende huurder zijn, hoeft niet.
- Uitgifte aan projectontwikkelaar die de bestemming en het gebruik van het pand gaat wijzigen. Voor het geval de bestemming wordt gewijzigd naar wonen of kleinschalige bedrijfsunits is de projectontwikkelaarsregeling opgenomen.