

Bijlage 5 Voorwaarden woningbouwprogramma

De voorwaarden kunnen onderhevig zijn aan beleidswijzigingen. Het op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geldende beleid is van toepassing

Vrije sector woningen

- a) onder markthuurloningen wordt verstaan: huurloningen in de vrije sector;
- b) onder vrije sector koopwoningen wordt verstaan koopwoningen zonder maximale verkoopprijs
- c) verkoop van individuele huurloningen is – zonder dat voorafgaand daaraan door de gemeente toestemming is verleend voor een bestemmingswijziging naar koopwoningen - niet toegestaan;
- d) indien de erfpachter het erfpachtrecht (in de toekomst) wenst te splitsen in appartementsrechten met behoud van de woonbestemming en indien de erfpachter daarvoor de eventueel benodigde (publiekrechtelijke) toestemming heeft verkregen en er zich geen ander gemeentebelang verzet tegen deze erfpachtwijziging, dan zal de erfpachtbestemming 'markthuurloning' worden gewijzigd in 'koopwoning', waarbij deze bestemmingswijziging een economische meerwaarde tot gevolg zal kunnen hebben berekend op grond van het dan geldende gemeentelijk (grondprij)sbeleid;
- e) bij een bestemmingswijziging naar koopwoningen zoals opgenomen in voormeld punt (bepaling c) zal de gemeente geen economische meerwaarde bij de erfpachter in rekening brengen indien de bestemmingswijziging naar koopwoningen plaatsvindt nadat er minimaal 15 jaar zijn verstreken gerekend vanaf datum eerste verhuring.

Voorwaarden zelfstandige, particuliere sociale huurloningen

Hiervoor zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a) onder particuliere sociale huurloningen wordt verstaan: huurloningen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid a letter d van het Besluit Ruimtelijke Ordening met een netto (kale) aanvangshuur per woning van maximaal liberalisatiegrens (thans, in 2020€ 737,14 per maand bij datum ()) eerste verhuring.
- b) verkoop van individuele huurloningen is – zonder dat voorafgaand daaraan door de gemeente toestemming is verleend voor een bestemmingswijziging naar koopwoningen - niet toegestaan;
- c) ten aanzien van de in voormelde punten a en b opgenomen bijzondere bepalingen is de erfpachter te allen tijde verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de particuliere sociale huurloningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurloningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming;
- d) indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in de betreffende Algemene Bepalingen horende bij de erfpachtovereenkomst. Deze boeteoplegging laat de aan de gemeente toekomstige bevoegdheden krachtens de wet om onder meer nakoming en/of schadevergoeding te eisen onverlet, evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente;
- e) indien de erfpachter het erfpachtrecht (in de toekomst) wenst te splitsen in appartementsrechten met behoud van de woonbestemming en indien de erfpachter daarvoor de eventueel benodigde (publiekrechtelijke) toestemming heeft verkregen en er zich geen ander gemeentebelang verzet tegen deze erfpachtwijziging, dan zal de erfpachtbestemming 'particuliere sociale huurloning' worden gewijzigd in 'koopwoning', waarbij deze bestemmingswijziging een economische meerwaarde tot gevolg zal hebben berekend op grond van het dan geldende gemeentelijk (grondprij)sbeleid;

- f) bij een bestemmingswijziging naar koopwoningen zoals opgenomen in voormeld punt g zal de gemeente geen economische meerwaarde bij de erfpachter in rekening brengen indien de bestemmingswijziging naar koopwoningen plaatsvindt nadat er minimaal 25 jaar zijn verstreken gerekend vanaf datum eerste verhuring.

Voorwaarden middeldure huurwoningen

Hiervoor zijn de volgende bepaling van toepassing:

- a) Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na erfpachttuitgifte wordt verhuurd;
- b) De kale aanvangshuur van de woningen ligt tussen de liberalisatiegrens (in 2020 € 737,14 per maand) en € 1.027,37 per maand (prijspeil 2020). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar, 2015=100;
- c) De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 899,35 (prijspeil 2020). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar ;
- d) De eerste 20 jaar na erfpachttuitgifte mogen de maandhuren jaarlijks met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- e) De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachttuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
- f) In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachttuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeen komen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- g) De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachttuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd; De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
- h) Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaats vinden;
- i) ten aanzien van de in voormelde punten a en b opgenomen bijzondere bepalingen is de erfpachter te allen tijde verplicht om op schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de particuliere sociale huurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming;
- j) indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de gemeente de erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in de betreffende Algemene Bepalingen horende bij de erfpachtovereenkomst. Deze boeteoplegging laat de aan de gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet om onder meer nakoming en/of schadevergoeding te eisen onverlet, evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de gemeente;

Voorwaarden middeldure koopwoningen

Hiervoor zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a) onder middeldure koopwoningen wordt verstaan: koopwoningen bestemd voor het middensegment;

5.1, 2, e

- b) de maximale verkoopprijs wordt vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden. De hoogte van deze prijs varieert van € 175.000 tot € 306.000,- (prijspeil 1 januari 2020), afhankelijk van de grootte van de woning;
- c) de maximale verkoopprijs wordt jaarlijks in januari vastgesteld door de gemeente, op basis van de inkomensontwikkeling van Amsterdamse huishoudens. Dit maximale bedrag mag vanaf ingangsdatum erfpachtrecht worden geïndexeerd met maximaal het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens (CPI 2015=100), middeldure koop;
- d) de maximale verkoopprijs is inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten en de erfpachtgrondwaarde;
- e) de erfpachter is uitsluitend gerechtigd een koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten met en het recht op levering van een erfpachtrecht over te dragen aan een eindgebruiker zijnde een natuurlijke persoon en geen rechtspersoon;
- f) voor de koopwoningen geldt een marktconforme grondprijs. Eventueel kunnen de minimale woninggroottes worden vastgelegd;
- g) indien blijkt dat de erfpachter niet voldoet aan de verkoopverplichtingen, dan is de erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- per overtreding aan de gemeente verschuldigd;
- h) indien blijkt dat de erfpachter niet heeft voldaan aan een of meerdere van de hierboven omschreven voorwaarden dan is de erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- aan de gemeente verschuldigd.
- i) bij eventuele invoering van een verhuurverbod geldt deze ook voor middeldure koopwoningen;