

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels over Aanvullend beleid voor erfpachtrechten van corporaties waarop de AB1998 en de AB1985T van toepassing zijn

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 beleid voor erfpachtrechten van corporaties waarop de AB1998 en de AB1985T van toepassing zijn

Artikel 1 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

- AB1985T**: de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
- AB1998**: De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam
- corporatie**: een toegelaten instelling (TI) in de zin van de Woningwet, die ondertekenaar is van de Samenwerkingsafspraken 2020-2023, te weten de stichtingen De Alliantie, Lieven De Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg.
- corporatierecht**: een bestaand erfpachtrecht waarop de AB1998 of de AB1985T van toepassing zijn en waarvan de erfpachter een corporatie is.
- sociale huurwoning**: een huurwoning waarbij de aanvangshuur op of onder de liberalisatiegrens ligt. Ook woningen die bij aanvang sociaal verhuurd worden maar die door jaarlijkse huurstijging boven de liberalisatiegrens uitkomen, zijn sociale huurwoningen. Voor deze huurwoning gelden bepaalde regels: de toegestane huurprijzen en de jaarlijkse huurverhoging zijn gereguleerd in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte.

Artikel 2 Toepasselijkheid

Dit beleid is van toepassing op erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder de AB1998 of de AB1985T en waarvan de erfpachter een corporatie is.

Artikel 3 Tussentijdse afkoop van de canon van corporatierechten

Bij afkoop van de canon gedurende de looptijd van een erfpachtrecht geldt, ter nadere uitwerking van artikel 11 van de AB1998, het volgende:

- 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:

$$AT = C \times \left(1 - \left(\frac{(1+i)^t}{(1+d)^t} \right) \right) / \left(1 - \left(\frac{(1+i)}{(1+d)} \right) \right)$$

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
 - i = het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals burgemeester en wethouders vaststellen voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
 - d = de disconteringsvoet, zoals burgemeester en wethouders vaststellen voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
 - t = het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende tijdvak.
- Voor de jaren 2020 en 2021 wordt voor de factoren genomen: 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 gemiddeld geïndexeerde voortdurende erfpachtrechten worden vastgesteld.
 - Indien een (tussentijdse) afkoopsom moet worden herleid uit een periodiek vastgestelde standaardafkoopsom voor 50/52 of 75 jaar, wordt uit deze standaardafkoopsommen een (fictieve) erfpachtgrondwaarde herleid op basis van de formules en factoren als bedoeld in dit artikel. Hieruit wordt een fictieve afkoopcanon berekend, die gebruikt wordt voor de berekening van de (tussentijdse) afkoopsom op basis van lid 1 van dit artikel.

Artikel 4 Tuin- en perceeluitbreiding van corporatierechten

De bepalingen in het beleid "Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten" (Collegebesluit 9 mei 2017, ingegaan per 1 januari 2018) zijn van overeenkomstige toepassing op corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

1. Een tuin- of perceeluitbreiding van een corporatierecht met een bestemming "(sociale) huurwoning(en)", waarbij de toegestane bestemming en/of bebouwingsomvang niet wijzigt, leidt niet tot een canonstijging.
2. Een tuin- of perceeluitbreiding van een corporatierecht met een bestemming "(sociale) huurwoning(en)", waarbij de toegestane bestemming en/of bebouwingsomvang wijzigt, leidt tot een canonstijging; de canonstijging wordt berekend op de wijze zoals bepaald in het beleid "Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten".
3. Een tuin- of perceeluitbreiding van een corporatierecht met een andere bestemming dan "(sociale) huurwoning(en)", leidt tot een canonstijging; de canonstijging wordt berekend op de wijze zoals bepaald in het beleid "Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten";
4. Een tuin- of perceeluitbreiding van een corporatierecht, met de bestemming "tuin" (of een anderszins onbebouwde bestemming) leidt eveneens tot een canonstijging; deze wordt berekend op de wijze zoals bepaald in het beleid "Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten".
5. De uitbreiding wordt samengevoegd met het reeds bestaande corporatierecht, waarbij de algemene bepalingen, het tijdvak en de betaalwijze van het reeds bestaande corporatierecht van toepassing worden.
6. Het bepaalde in de leden 1 t/m 5 van dit artikel is niet van toepassing bij projecten die gerealiseerd worden onder het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE).
7. De notariskosten en overige lasten en belastingen van de tuin-of perceeluitbreiding komen volledig voor rekening van de corporatie.

Artikel 5 Samenvoeging van corporatierechten

De bepalingen in het beleid "Samenvoeging van erfpachtrechten" (Collegebesluit 9 mei 2017, ingegaan per 1 januari 2018), met uitzondering van artikel 7 lid 2 van dat beleid, zijn van overeenkomstige toepassing op corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

1. De samen te voegen corporatierechten moeten dezelfde Algemene Bepalingen hebben 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.

Artikel 6 Bestemmings- en bebouwingswijziging van corporatierechten

De bepalingen in het beleid "Bestemmings- en bebouwingswijziging" (Collegebesluit 9 mei 2017, ingegaan per 1 januari 2018), met uitzondering van artikel 1 en artikel 5 van dat beleid, zijn van overeenkomstige toepassing op corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

1. Een bestemmingswijziging van een niet-woonbestemming naar sociale huurwoning(en) onder de AB1998, waarbij de totale vloeroppervlakte niet toeneemt, leidt niet tot een canonstijging;
2. De notariskosten en overige lasten en belastingen van de wijziging komen volledig voor rekening van de corporatie.

Artikel 6 Inwerkingtreding

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

Artikel 7 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als *Aanvullend beleid voor erfpachtrechten van corporaties waarop de AB1998 of de AB1985T van toepassing zijn*.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 oktober 2021.

*De burgemeester
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris
Peter Teesink*