

## 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. **Erfpachtake:** 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 erfpachtake. 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 voor de volkshuisvesting voor de periode 2024 t/m 2027 (vastgesteld door het College van B&W op 12 maart 2024 ). Alsook de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 (vastgesteld door het College van B&W op 12 november 2019). Daarnaast ook de Samenwerkingsafspraken 2015-2019 (Gemeentebblad 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 afkoopsom naar rato van de footprint-oppervlakte, op de volgende wijze berekend:
- I.  $O$  = oppervlakte oude footprint.
  - II.  $Q = O \times 130\%$ , waarbij  $Q$  niet hoger kan zijn dan  $O + 500 \text{ m}^2$ .
  - III.  $N$  = 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 erfpachttijdvak 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-afkoopsommen te realiseren programma leidt tot een lagere grondprijs per woning dan € 5.101, alsmede € 83 per m<sup>2</sup> 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 gezien 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 2027.

De Gemeente en Corporaties evalueren het ACE 2021 in 2027. 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 maart 2024*

*De burgemeester*  
*Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris  
Peter Teesink*