Gemeente Amsterdam

Overstapregeling
naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Bestuurlijke en financiële toelichting
Prototype II

Concept dd. 6 september 2016

kabinet

1 Inleiding

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid vastgesteld. Hiermee werd eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften mogelijk. Om eeuwigdurende erfpacht voor huidige erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht mogelijk te maken is de Overstapregeling opgesteld.

Elke erfpachter van een koop- of particuliere huurwoning krijgt de gelegenheid om vrijwillig over te stappen van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel[1]. Erfpachters van niet-woonobjecten wordt gefaseerd de mogelijkheid geboden om vrijwillig over te stappen. Op het moment dat een erfpachter overstapt worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) van kracht en worden de bestaande financiële afspraken aangepast. Het juridische kader voor een overstap is vastgelegd in de Overstapregeling. Deze toelichting is bedoeld om aan bestuurders en erfpachters inzichtelijk te maken hoe de regels en voorwaarden uit de Overstapregeling tot stand gekomen zijn, hoe ze werken en welk effect ze beogen te sorteren. Een belangrijk onderdeel van deze toelichting vormt het beschrijven van de financiële effecten van de Overstapregeling voor de erfpachter en de gemeente.

Kortgezegd is de kern van de overstap naar het eeuwigdurende stelsel als volgt:

- Tot juli 2016 bood de gemeente enkel voortdurende erfpacht aan, waarbij financiële afspraken voor een periode van 50 jaar golden en daarna telkens opnieuw voor een periode van 50 jaar werden overeengekomen, met als gevolg onzekerheid over de toekomstige erfpachtkosten.
- Vanaf juli 2016 biedt de gemeente eeuwigdurende erfpacht aan waarbij juridische en financiële afspraken gelden voor een eeuwigdurende periode. Nu geldt dit enkel nog voor nieuwe gronduitgiften, maar nadat de Overstapregeling is vastgesteld kunnen ook bestaande erfpachters hier gebruik van maken.
- De gemeente heeft met huidige erfpachters financiële afspraken gemaakt voor een periode van (meestal) 50 jaar.
- Na die periode maakt de gemeente nieuwe afspraken met de erfpachter over de hoogte van de canon en de algemene bepalingen, waarbij de erfpachter kan kiezen tussen opnieuw een periode van 50 jaar (Voortdurende erfpacht; AB2000) of een eeuwigdurende periode (Eeuwigdurende erfpacht; AB2016).
- In beide gevallen geldt dat, voor de volgende periode die in het contract komt, bij de start van die periode de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de grondwaarde en het canonpercentage, die op dat moment gelden. Als de erfpachter er voor kiest afspraken te maken voor Voortdurende erfpacht heeft de erfpachter het recht om de canon door een commissie van drie deskundigen te laten bepalen.
- Als de erfpachter nu al weet dat hij/zij na de huidige periode van 50 jaar een eeuwigdurende periode wil, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus gedurende zijn huidige periode van 50 jaar) met de gemeente regelen. Dit heeft geen consequenties voor de financiële rechten en plichten die de erfpachter heeft op basis van zijn voortdurende contract, want die laat de gemeente ongemoeid tot het einde van de huidige periode.

[1] Eeuwigdurende erfpacht is niet van toepassing op erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

- Bij een tussentijdse overstap schuift de erfpachter het moment van het afsluiten van het eeuwigdurende contract, dat normaal gesproken na afloop van zijn huidige periode wordt afgesloten, naar voren in de tijd.
- In dat geval wordt de hoogte van de canon voor de eeuwigdurende periode, die na zijn huidige periode komt, bepaald aan de hand van de actuele erfpachtgrondwaarde en het actuele canonpercentage.
- Hiermee krijgt de erfpachter zekerheid over zijn toekomstige erfpachtkosten, dus de erfpachtkosten die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is nadat zijn huidige periode is afgelopen. Voor zijn huidige periode verandert er financieel niets. In juridische zin krijgt de erfpachter alvast bepalingen die bij eeuwigdurende erfpacht horen.
- De erfpachter kan er voor kiezen zijn toekomstige erfpachtkosten nu al af te kopen, zodat de erfpachter (en zijn rechtsopvolgers) de gemeente nooit meer erfpachtkosten verschuldigd is, zolang het gebruik en/of de bestemming niet wijzigt.
- Het voortdurende stelsel biedt niet de mogelijkheid om tussentijds de canon voor de volgende periode van 50 jaar met de gemeente af te spreken. Deze kan enkel berekend en afgesproken worden aan het einde van de huidige periode.

Op deze kernpunten van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt in de navolgende hoofdstukken een nadere toelichting wordt gegeven.

2 Toelichting op de Overstapregeling

In de Overstapregeling is opgenomen op welke wijze en onder welke voorwaarden een erfpachter kan overstappen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de regels en voorwaarden uit de Overstapregeling en verduidelijkt waarom ze op deze manier zijn vormgegeven.

2.1 Uitgangspunten (tussentijdse) overstap

Overstappen naar het eeuwigdurende stelsel
Op het moment dat de Overstapregeling vastgesteld is, kunnen in principe alle erfpachters van particuliere huur- en koopwoningen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit kan aan het einde van een voortdurend tijdvak, maar ook tijdens het nog lopende tijdvak van een huidig recht. Dit laatste wordt tussentijds overstappen genoemd. Vanaf ….(datum) kunnen erfpachters een aanvraag voor een tussentijds overstapaanbod bij de gemeente indienen. Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, zijnde de AB2016, van kracht worden.

Erfpachters van niet-woonobjecten wordt ook de mogelijkheid geboden om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel, maar hiervoor geldt een fasering. De reden hiervoor is dat de gemeentelijke organisatie maar een beperkte hoeveelheid overstappers van niet-woonobjecten per jaar kan faciliteren. Overstappen aan het einde van een voortdurend tijdvak is voor erfpachters van niet-woonobjecten , net als voor woonerfpachters, altijd mogelijk.

Woningcorporaties en Haven Amsterdam pachten de grond onder andere Algemene Bepalingen en kunnen niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Overstap naar het eeuwigdurende stelsel is altijd vrijwillig
Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn zowel gedurende het huidige voortdurende tijdvak als aan het einde van het tijdvak. De erfpachter kan daarmee aan het einde van het huidige tijdvak kiezen tussen een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar of een eeuwigdurend tijdvak in het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Om het vrijwillige karakter van een overstap te onderschrijven heeft de gemeente er voor gekozen om niet alle erfpachters actief een overstapaanbod te versturen nadat de Overstapregeling is vastgesteld, maar om de keuze om dit aan te vragen aan de erfpachter te laten. Hierbij speelt overigens ook mee dat deze lijn beter intern gemeentelijk uitvoerbaar is.

Schoon-over-principe
De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn. Dit is het zogenoemde schoon-over-principe. Dit principe houdt onder meer in dat als de feitelijke bestemming en/of oppervlakte van het erfpachtrecht afwijkt van de akte of in het geheel niet is opgenomen, de afwijking wordt aangepast of de bestemming en/of oppervlakte wordt opgenomen in de akte. Dit principe houdt ook in dat indien het gebruik niet overeenkomst met

hetgeen in de akte is opgenomen de erfpachter het recht overeenkomstig het beschreven gebruik moet gebruiken of de erfpachter kan niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Er is voor het schoon-over-principe gekozen omdat het voor erfpachter en gemeente van belang is dat de gegevens in de erfpachtakte kloppen, zodat voor iedereen de juridische en financiële rechten en plichten helder zijn en er bijvoorbeeld niet te veel of te weinig betaald wordt voor het erfpachtrecht.

PM wegvallen natuurlijk ijkmoment bij CHET
PM handhaven en antispeculatie

Individuele overstap van erfpachters in appartementen
Tijdens de vernieuwing van het erfpachtstelsel is gebleken dat zowel stakeholders, college als raad het belangrijk vinden dat erfpachters in appartementen individueel kunnen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. In Amsterdam kent twee juridische constructies bij appartementen, namelijk:

1. In appartementsrechten gesplitste erfpacht
   Dit houdt in dat een perceel dat in erfpacht wordt uitgegeven waarna het erfpachtrecht wordt gesplitst in appartementsrechten. Hierbij blijft sprake van één erfpachtrecht met één set toepasselijke algemene bepalingen en één set toepasselijke bijzondere bepalingen. Voor het gehele recht geldt dus één canon, één bestemming en één tijdvak. Er ontstaat een vorm van mede-eigendom; alle appartementsgerechtigden samen zijn erfpachter. Een wijziging van het erfpachtrecht kan slechts plaatsvinden indien alle appartementsgerechtigden hier aan meewerken.
2. Erfpacht gevestigd op appartementsrechten afzonderlijk
   Dit houdt in dat voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht reeds een appartementensplitsing heeft plaatsgevonden door de volle eigenaar (in dit geval de gemeente). De vol eigenaar geeft vervolgens de appartementsrechten afzonderlijk uit in erfpacht. Op elk individueel appartementsrecht wordt een erfpachtrecht gevestigd met z'n eigen algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. Voor elk appartementsrecht geldt dus een eigen canon, tijdvak en bestemming. Voor de wijziging van het erfpachtrecht is alleen de betreffende appartementsgerechtigde nodig.

Een groot deel van de Amsterdamse erfpachtrechten is gesplitst in appartementsrechten, conform de constructie beschreven onder punt 1. Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is immers een mogelijkheid die de wet biedt. Na een appartementensplitsing blijft er sprake van één erfpachtrecht. Alle appartementsgerechtigden tezamen zijn erfpachter. Dit brengt met zich mee dat steeds àlle appartementsgerechtigden moeten instemmen met àlle wijzigingen van het erfpachtrecht. Bij de appartementensplitsing wordt de canon over de appartementsrechten verdeeld. De vereniging van eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de door één of meerdere appartementsgerechtigden verschuldigde canon.
Dit betekent dat voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht instemming van alle appartementsgerechtigden vereist is indien sprake is van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht. Dit is niet flexibel en beperkt de keuzevrijheid van erfpachters. Als één van de appartementsgerechtigden van één erfpachtrecht wil overstappen is immers in eerste instantie de toestemming van alle appartementsgerechtigden in de Vereniging van Eigenaren vereist. Om individuele overstap toch mogelijk te maken zal de gemeente een obligatoire overeenkomst aanbieden aan de individuele appartementsgerechtigde die naar eeuwigdurende erfpacht wil

overstappen. Deze overeenkomst wordt gezekerd met een kettingbeding. Hiermee is individuele overstap voor de appartementsgerechtigde naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel mogelijk zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden.
Indien alle appartementsgerechtigden dit wensen is het ook mogelijk om collectief over te stappen. Ook is het mogelijk om op verzoek van alle appartementsgerechtigden de juridische constructie om te keren, zodat de erfpacht op het appartementsrecht komt te rusten. Het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht wordt dan omgezet naar in erfpacht uitgegeven appartementsrechten, waarna individuele overstap mogelijk is. Voor deze omkering is de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist. Mede hierom is deze juridische constructie ingrijpend en in de praktijk vaak niet haalbaar is. Dit is de reden waarom de gemeente er voor gekozen heeft om overstappen door middel van een obligatoire overeenkomst aan te bieden.

Afhandeling van aanvragen voor tussentijdse overstap
Bij het opstellen van de overstapregeling is continu de afweging gemaakt tussen de wens van het college om zoveel mogelijk erfpachters de kans te geven over te stappen en de uitvoerbaarheid van de regeling. Dit heeft ertoe geleid dat de keuze gemaakt is dat aan alle erfpachters van woningen de kans geboden wordt om over te stappen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Dit betekent dat erfpachters van particuliere huur- en koopwoningen na vaststelling van de Overstapregeling een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen indienen. Indien een erfpachter van een woning een aanvraag indient voor 31 december 2017 dan zal voor de bepaling van de canon of afkoopsom gebruik worden gemaakt van het beleid voor "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" en geldt specifiek dat de erfpachtgrondwaarde wordt afgeleid van de WOZ-beschikking van 2015, die als peildatum voor de WOZwaarde 2014 heeft..

De inschatting is dat dit zal leiden tot veel aanvragen van erfpachters woningen. Deze moeten ordentelijk afgehandeld worden. Hier zal het grootste deel van de tijd en energie van het werkapparaat in gaan zitten. Woonerfpachters dienen er rekening mee te houden dat de afhandeling van de aanvragen voor overstap enige tijd in beslag zal nemen. Het is daarom niet mogelijk de optie van tussentijds overstappen ook aan te bieden aan niet-woonerfpachters. Voor deze groep is voor een fasering gekozen die er voor moet zorgen dat het gemeentelijk apparaat in staat is de aanvragen ordentelijk af te handelen. Enkel erfpachters van rechten met een niet-woonbestemming, waarvan het huidige voortdurende tijdvak binnen 15 jaar afloopt en de canonherzieningsprocedure nog niet is aangevangen kunnen een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente indienen.

Woonerfpachters en erfpachters van niet-woonrechten die in aanmerking komen voor een tussentijdse overstap zullen een aanbod hiervoor zelf bij de gemeente moeten aanvragen en ontvangen dit niet automatisch. Voor het indienen van de aanvraag zal de erfpachter van een koopwoning gefaciliteerd worden met een internettool, waarmee hij een indicatieve berekening kan maken om te beoordelen of een overstap voor hem interessant is en waarmee de erfpachter eenvoudig een aanvraag bij de gemeente kan indienen. Erfpachters van particuliere huurwoningen en van niet-woonbestemmingen kunnen geen indicatieve berekening via een internettool maken, maar kunnen wel een elektronische aanvraag doen. De elektronische aanvraag zorgt er tevens voor dat de gemeente de aanvraaggegevens geautomatiseerd kan verwerken in het overstapaanbod, wat de verwerkingstijd ten goede komt. Desondanks houdt de gemeente er rekening mee dat er na het inwerking treden van de Overstapregeling veel aanvragen ingediend zullen worden en de gemeente tijd nodig zal hebben om alle aanvragen te controleren af te handelen. Dit kan, afhankelijk van de hoeveelheid verzoeken, enkele maanden tot jaren duren.

Het moment waarop een volledige aanvraag voor overstap bij de gemeente is ingediend is bepalend voor de te hanteren parameters in de berekening van de erfpachtkosten, zoals WOZ-peildatum en het canonpercentage, en dus niet het moment waarop de daadwerkelijke overstap plaatsvindt. Dit betekent dat de parameters gebruikt worden die zijn opgenomen in het beleid voor de Grondwaardebepaling dat vigerend is op het moment dat de volledige aanvraag is ingediend. Een eventuele trage afhandeling van de gemeente is dus niet van invloed op het overstapaanbod. Als het actuele canonpercentage, de erfpachtgrondwaarde, de WOZ-waarde en/of de buurtstraatquote inmiddels lager zijn dan deze waren op moment van aanvraag van de overstap wordt het aanbod daar niet op aangepast. De WOZ-waarde, de buurtstraatquote en het canonpercentage hangen namelijk met elkaar samen en het afzonderlijk wijzigen hiervan haalt de uitkomst uit zijn verband. Wel kan de erfpachter overwegen opnieuw een overstap aan te vragen als hij vindt dat de tijd gunstiger is geworden. Bij canonbetalende erfpachters, die tegelijk met de overstap hun recht willen afkopen, worden de canonbetalingen die ze tijdens de periode tussen het indienen van de aanvraag en de daadwerkelijk overstap hebben betaald verrekend in de afkoopsom.

De gemeente zal zich inspannen om aanvragen bij voorrang te behandelen indien de desbetreffende woning inmiddels te koop staat of verkocht is en er daardoor toch bij de notaris een nieuwe akte ingeschreven moet worden.

De verwachting is dat na 31 december 2017 het aantal aanvragen van woningerfpachters zal dalen, omdat vanaf 1 januari 2018 de dan vigerende Grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht geldt en voor woningerfpachters die willen overstappen de erfpachtgrondwaarde op basis van de WOZwaarde met peildatum 1 januari 2016 wordt bepaald. De mogelijkheid om een aanvraag in te dienen blijft en aanvragen zullen op volgorde van binnenkomst worden behandeld.

Aan het einde van het huidige voortdurende tijdvak ontvangen erfpachters hun aanbod voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht wel automatisch, naast de aanzegging voor de canonherziening van hun voortdurende erfpachtrecht.

Geen gemeentelijk advies over tussentijdse overstap
De gemeente kiest er nadrukkelijk voor individuele erfpachters geen advies te geven over of zij al dan niet goed doen om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dit is een persoonlijke afweging, die van meer dan alleen de erfpachtkosten voor eeuwigdurende erfpacht afhankelijk is. Zo speelt bijvoorbeeld ook de persoonlijke financiële situatie, de toegang tot financiering, de resterende looptijd van het huidige tijdvak, de waardeontwikkeling van de woning een rol. De groep erfpachters is te divers om generiek advies te geven en de gemeente heeft niet de expertise om persoonlijk advies te geven. De gemeente zet wel in op het verschaffen van alle benodigde informatie om de afweging goed te kunnen makken, maar laat de keuze om al dan niet (tussentijds) over te stappen aan de erfpachter zelf.

Inschatting ten aanzien van hoeveelheid overstappers
In totaal zijn er bijna 257.000 erfpachtrechten. Hiervan komen er circa 251.000 in aanmerking om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. De overige rechten kennen algemene bepalingen die niet in aanmerking komen voor overstap (woningcorporaties, Haven Amsterdam). Van de rechten die mogen overstappen gaat het bij circa 170.000 rechten om woningen en bij de overige 80.000 rechten om niet-wonen, gemengde bestemmingen of onbekende bestemmingen. Van de 250.000 rechten die kunnen overstappen zijn ruim 200.000 rechten afgekocht en een krappe 50.000 rechten betalen canon.

Of mensen gaan overstappen is van verschillende aspecten afhankelijk, namelijk:

- De persoonlijke situatie (leeftijd, huishoudenssamenstelling, (toegang tot) vermogen, maar ook inschatting ten aanzien van verhuis-/verkoopdatum)
- Persoonlijke Inschatting ten aanzien van persoonlijke woningwaardeontwikkeling, ontwikkeling buurt in relatie tot de buurtstraatquote, ontwikkeling rente in relatie tot het canonpercentage
- Kenmerken van het huidige erfpachtcontract

De gemeente heeft enkel vanuit het laatstgenoemde perspectief een inschatting gemaakt van typen erfpachters waarvoor een overstap interessant zou kunnen zijn door een analyse van de huidige samenstelling van de erfpachtportefeuille. De verwachting is dat er bij eigenaren van niet-woonobjecten (veelal vastgoedbeleggers) behoefte aan overstappen zal zijn om hun vermogen veilig te investeren. Hoe ouder het recht is, hoe moeilijker te bepalen is wat een erfpachter zal gaan doen. Waarschijnlijk zijn de huidige erfpachters bij oude algemene bepalingen niet meer degene die destijds de keuze voor een bepaald betalingsregime hebben gemaakt. Wat een erfpachter nu voor keuze zal maken tussen wel of niet overstappen is niet te voorspellen.

Klachtenregeling
Voor erfpachters die zich niet kunnen vinden in het overstapaanbod dat de gemeente hen doet staat de reeds bestaande klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling ter beschikking.

2.2 Berekeningswijze erfpachtkosten (tussentijdse) overstap

Bij het berekenen van de erfpachtkosten voor een (tussentijdse) overstap speelt een aantal aspecten een rol. De ingrediënten die van belang zijn om de kosten te berekenen zijn:

- de erfpachtgrondwaarde,
- het canonpercentage,
- de korting die gegeven wordt bij een tussentijdse overstap,
- de keuze om canon te betalen of de canonbetalingen eeuwigdurend af te kopen,
- de huidige erfpachtafspraken, zoals onder meer einde tijdvak en of het een canonbetalend of afgekocht recht is

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op deze aspecten.

Bepalen van de erfpachtgrondwaarde
Erfpachtgrondwaarde bestaande erfpachtrechten voor wonen
Het college heeft een commissie gevraagd te adviseren over een wijze van het bepalen van de grondwaarde. Deze commissie bestaande uit drie hoogleraren heeft geadviseerd om voor wonen een methode te hanteren waarbij de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt op basis van de WOZ-waarde. Hierdoor is het mogelijk om op modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen, waardoor de erfpachtwaarde in grote mate objectief bepaald kan worden en de erfpachtwaarde eenvoudig inzichtelijk gemaakt kan worden voor erfpachters. Het college heeft dit advies overgenomen. De wijze waarop de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt staat beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Hierin staat beschreven dat voor elke marktwoning met de zogenaamde buurtstraatquote een deel van de WOZ-waarde aan de grondwaarde wordt toebedeeld. In een straat die in een buurt ligt is dit deel voor alle huizen gelijk. Vervolgens wordt op deze grondwaarde een "depreciatie" (afwaardering) verwerkt van 25% om te komen tot de

erfpachtgrondwaarde, omdat het gaat om al bebouwde grond en een bestaand erfpachtcontract. Deze erfpachtgrondwaarde wordt als basis gebruikt om voor zowel voortdurende als eeuwigdurende rechten de canon en afkoopsom te berekenen. Naast de erfpachtgrondwaarde is hiervoor ook het canonpercentage van belang.

Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde de WOZ-beschikking van 2015 gebruikt met als WOZ-peildatum 1-1-2014. Dus tot eind 2017 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014.

Het eerdergenoemde schoon-over-principe heeft geen consequenties voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde. Hiervoor wordt de WOZ-waarde, zoals aangegeven op de WOZ-beschikking, toegepast, ook als de uiteindelijke erfpachtakte andere informatie zou bevatten dan de informatie waar de WOZ-waarde op is gebaseerd.

Erfpachtgrondwaarde bestaande erfpachtrechten voor niet-woonobjecten
De Grondwaardecommissie heeft, in tegenstelling tot het segment wonen, geen generieke methode aangereikt voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde niet-woonobjecten (zoals bedrijven, kantoren, winkels en (maatschappelijke) voorzieningen). Wel heeft de Grondwaardecommissie aangegeven dat voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde van niet-woonobjecten een residuele benadering (waarbij de marktwaarde wordt verlaagd met de stichtingskosten) de aangewezen methode is. Het college heeft in ..... de intentie uitgesproken om voor niet-woonobjecten ook een systematiek te volgen die is gebaseerd op de WOZ-waarde. Op dat moment was nog niet duidelijk of de WOZ-data toepasbaar waren om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

Uit extern onderzoek (SEO) is echter gebleken dat het niet mogelijk is om op basis van de WOZ-waarde een generieke methode te ontwikkelen om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Om op basis van de WOZ-waarde een erfpachtgrondwaarde te berekenen moeten de stichtingskosten van de WOZ-waarde worden afgetrokken. Hiervoor is het noodzakelijk dat in het WOZ-bestand voldoende gegevens voorhanden zijn om de stichtingskosten voldoende exact te kunnen bepalen. De stichtingskosten zijn afhankelijk van de bouwvorm en de oppervlakte. Het WOZ-databestand voor courante commerciële vastgoedobjecten[2] bevat circa 43.000 vastgoedobjecten. Niet bij alle objecten zijn oppervlakten genoteerd. Voor de bepaling van de stichtingskosten van een winkel spelen deze bijvoorbeeld een rol, omdat de stichtingskosten van een grote winkel per m² aanzienlijk lager zijn dan van een kleine winkel. Ook de bouwvorm (bijvoorbeeld hoogbouw) is niet aangegeven. Er staat niet in het bestand of het kantoorkolos van 18 verdiepingen betreft of een kantoorvilla. Op basis van de m² en de bestemming kunnen de stichtingskosten worden geschat. In het databestand zijn alleen de oppervlakte en de bestemming beschikbaar om de stichtingskosten te bepalen. Als er geen m² in het databestand zijn opgenomen konden er geen stichtingskosten en dus geen grondwaarde worden bepaald. De uitgerekende grondwaarden kennen per segment en per buurt een enorme spreiding. Er is gezocht naar homogeniteit en causale verbanden tussen parameters zodat deze als basis konden dien voor het bepalen van de opstalwaarde en/of grondwaarde, maar deze zijn niet of nauwelijks gevonden. SEO concludeert daarom dat het op basis van de het WOZ-databestand niet mogelijk is een grondwaarde te generen voor niet-woonobjecten. Voor het bepalen van de grondwaarde zijn meer kenmerken nodig dan in het databestand zijn opgenomen. De opstalwaarde kan niet worden bepaald op basis

[2] Onder courante niet woon-objecten vallen kantoren, bedrijven, winkels, restaurants en cafés. Niet courante objecten betreffen onder meer hotels, maatschappelijke objecten en leisure.

van bestemming, verhuurbaar vloeroppervlak en bouwjaar alleen. Bovendien lijken ficties die van invloed zijn op het bepalen van de WOZ-waarde niet goed aan te sluiten op de uitgangspunten bij het bepalen van de grondwaarde. Tevens zit er veel (op basis van de beschikbare data) niet verklaarbare spreiding in het bestand. Het weglaten van uitschieters maakt het bestand dusdanig klein dat het ten koste gaat van de representativiteit.

De gemeente heeft gezien deze inzichten geconcludeerd dat het niet mogelijk is tot een generieke methode van grondprijsbepaling van niet-woonobjecten te komen die vergelijkbaar is met de methode voor woonobjecten. Dit betekent dat de grondwaarde voor niet-woonobjecten vooralsnog door middel van maatwerk, net zoals nu, zal moeten worden bepaald. Bij overstap zal dan per object de erfpachtgrondwaarde door een gemeentelijk vastgoedadviseur worden bepaald. Er zijn circa 50.000 niet-woonobjecten in de stad waarvoor dus individuele berekeningen moeten worden gemaakt. Dit kost tijd en maakt het met de nu bij de gemeente aanwezige capaciteit niet mogelijk om alle niet-woonerfpachters tegelijk te bedienen. Het is daarom voor niet-woonerfpachters niet mogelijk om op elk door hen gewenst moment tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dit wijkt af van de oorspronkelijke doelstelling om alle erfpachters in 2017 de gelegenheid te bieden om te kunnen overstappen, maar in het licht van de effecten van de organisatorische impact kiest de gemeente hier toch voor. Om de tussentijdse overstap van niet-erfpachters voor de gemeente uitvoerbaar te houden is er voor gekozen om dit alleen mogelijk te maken voor erfpachters van rechten met een niet-woonbestemming waarvan het huidige voortdurende tijdvak binnen 15 jaar afloopt en de canonherzieningsprocedure nog niet is aangevangen (zie ook "Afhandeling aanvraag voor tussentijdse overstap" in paragraaf 2.1).

De grondwaardebepaling op basis van individueel maatwerk betekent dat de erfpachtgrondwaarde voor niet-woonerfpachters niet inzichtelijk te maken is zoals dat met de rekentool wel voor woonerfpachters geldt. Niet-woonerfpachters krijgen pas een indicatie van de erfpachtkosten die gepaard gaan met een (tussentijdse) overstap, nadat ze deze hebben aangevraagd. Zij kunnen niet zoals woon-erfpachters een indicatie opvragen via een internet-tool en daarna beslissen of ze al dan niet een aanvraag voor overstap bij de gemeente indienen.

Canonpercentage
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon eenmalig berekend. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap en berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
De canon wordt jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar aangepast met een ondergrens van 0%. Het canonpercentage wordt niet aangepast aan deflatie.

Het canonpercentage wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Voor tussentijdse overstappers die in 2017 willen overstappen zal het canonpercentage 2,39% bedragen.

Overstappremie voor particuliere woningeigenaren bij (tussentijdse) overstap
De erfpachtgrondwaarde voor woningen en niet-woonbestemmingen, zoals beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" geldt als uitgangspunt om de erfpachtkosten voor onder meer eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Bij een wijziging van het erfpachtrecht van voortdurend naar eeuwigdurend wordt is deze erfpachtgrondwaarde gedeprecieerd met 25%. Het college heeft besloten om particuliere woningeigenaren een extra overstappremie te geven om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters

aantrekkelijk is. Aan particuliere woningeigenaren zal een overstappremie van ..% op de erfpachtgrondwaarde (na depreciatie) gegeven worden. Hiervan zal vervolgens de canon en afkoopsom afgeleid worden.

Bij de totstandkoming van de hoogte van de overstappremie heeft het uitgangspunt van het college dat de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren maar tegelijkertijd wel vindt wel dat de inkomsten van de gemeente niet mogen verslechteren een leidende rol gespeeld. De hoogte van de overstappremie is op portefeuilleniveau bepaald, door de toekomstige gemeentelijke resultaten van het voortdurende en eeuwigdurende stelsel met een horizon van ...jaar gelijk aan elkaar te laten zijn. Hieruit is een overstappremie afgeleid die voor de particuliere woningeigenaren over de hele stad gelijk is. Of de overstappremie daarmee voor erfpachters aantrekkelijk is, ligt aan hun situatie en is aan hen ter beoordeling. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de financiële vergelijking van beide stelsel en de overstappremie die hieruit is afgeleid.

Vanwege staatssteunregelgeving geldt de overstappremie enkel voor particuliere woningeigenaren. Ondernemingen kunnen geen aanspraak maken op de overstappremie, ook niet als zij eigenaar zijn van woningen. Voor ondernemingen die erfpachter zijn van woningen of niet-woningen gelden de erfpachtgrondwaarden (na depreciatie van 25%) zoals aangegeven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" als zij (tussentijds) overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

2.3 Betalingsvormen bij tussentijdse overstap

Keuze tussen direct afkopen of vastleggen toekomstige canon
Voor alle erfpachters, wonen en niet-wonen, geldt dat ze bij een tussentijdse overstap kunnen kiezen voor twee betalingsvarianten, namelijk direct afkopen (waarbij erfpachters die nu canon betalen ook de canonbetalingen van hun voortdurende tijdvak af moeten kopen) of eeuwigdurende canon betalen na afloop van het huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden (afgekocht of voortdurende canon).

De financiële afspraken van het huidige voortdurende tijdvak blijven bij een tussentijdse overstap bestaan en worden uitgediend, met behoud van het indexeringsregime tot het einde van het tijdvak behorend bij de Algemene Bepalingen die tot het moment van overstap van toepassing waren op het erfpachtrecht. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap.

Voor de erfpachter betekent dit het volgende voor zijn betaalverplichting bij een tussentijdse overstap:

1. De huidige betaalverplichting blijft, tot het einde van het lopende tijdvak, ongewijzigd. Dit betekent dat de erfpachter niets betaalt tot het einde van het tijdvak als hij een afgekocht recht heeft en dat een erfpachter met een canonbetalend recht tot het einde van het tijdvak dezelfde canon blijft betalen als wanneer hij niet zou overstappen.
2. De canon voor de periode na het einde van het lopende tijdvak, wordt nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter pas straks (na einde tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd (conform AB2016) wordt, gaat de erfpachter betalen nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.

3. Desgewenst kan de erfpachter de canon direct eeuwigdurend afkopen en hoeft dan nooit meer canon te betalen. Een erfpachter met een afgekocht recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen. Een erfpachter die nu canon betaalt, koopt op het moment van overstap zijn huidige canon af tot het einde van zijn tijdvak plus een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.

Schematisch zien de betalingsvarianten bij tussentijdse overstap er als volgt uit:



Voor- en nadelen van straks (na afloop van het lopende tijdvak) eeuwigdurende canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB2016

Deze betalingsvariant geeft de erfpachter op papier zekerheid, maar heeft niet direct gevolgen in de portemonnee. Bij de overstap wordt immers vastgelegd wat de canon wordt, maar zij hoeven die in de jaren tot het einde van hun huidige tijdvak niet te betalen. De canon van het eeuwigdurende recht wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke inflatie, waardoor nog niet exact kan worden voorzien wat het canonbedrag zal zijn op het moment dat hun huidige tijdvak is afgelopen. Daarmee heeft deze betalingsvorm een zeker "blackbox"-gehalte, te meer omdat het onzeker is of de opvolgende kopers zich bewust zijn van de afspraken die hun voorganger bij tussentijdse overstap met de gemeente heeft gemaakt over hun toekomstige canonbedrag. Bij overdracht van het recht is het daarom belangrijk dat de canon voor het nieuwe tijdvak helder in de akte vastligt en wordt gecommuniceerd, zodat kopers zich er bewust van zijn bij het bepalen van de koopprijs die zij bereid zijn te betalen. De gemeente is geen partij in deze onderhandelingen en is afhankelijk van makelaars en notarissen of dit goed gebeurt. Desalniettemin zou de gemeente verweten kunnen worden dat zij een contract aan is gegaan waarvan de erfpachter de gevolgen niet in volle omvang kan doorzien.
Het voordeel is echter dat heel helder aangegeven kan worden dat de huidige financiële afspraken (canonbedrag en bijbehorende indexering) onverkort afgehandeld worden en daarna opgevolgd zullen worden door de nieuwe financiële voorwaarden.

Voor de gemeente betekent deze variant zekerheid over de toekomstige inkomsten, maar tegelijkertijd krijgt de gemeente de inkomsten die bij een eeuwigdurend recht horen pas later binnen. De verwachting is dat deze variant veel tussentijdse overstappers zal genereren.

Voor- en nadelen van direct afkopen bij tussentijdse overstap naar de AB2016

Deze betalingsvariant heeft als voordeel voor de erfpachter dat hij volledige zekerheid over zijn erfpachtkosten heeft. Na betaling van een afkoopbedrag bij tussentijdse overstap is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht en hoeft hij nooit meer iets aan de gemeente te betalen voor zijn erfpachtgrond (tenzij hij de bestemming wijzigt). Hierdoor wordt de erfpachter, maar ook zijn rechtsopvolgers, nooit meer geconfronteerd met andere of aanvullende erfpachtkosten. Deze variant komt daarmee het dichtst in de buurt van eigen grond. Het nadeel van deze varianten is dat er (veel spaar)geld of een aanvullende hypotheek nodig is om de aanvullende afkoopsom te voldoen, terwijl er voor zittende erfpachters geen sprake is van een natuurlijk financieringsmoment. Deze variant resulteert in een lager bedrag voor jonge afgekochte rechten en daarmee een hoger bedrag voor afgekochte rechten die al langer lopen, waardoor de verwachting is dat deze variant met name interessant is voor jonge rechten. Een ander mogelijk nadeel van eeuwigdurende afkoop is dat, indien de bestemming in de verre toekomst gewijzigd wordt, een aanvullende factuur van de gemeente dan uit de lucht kan komen vallen omdat er geen betalingsrelatie tussen de gemeente en erfpachter meer is.

Voor de gemeente betekent deze varianten ook zekerheid over de inkomsten. Daar komt bij dat de inkomsten per direct ontvangen worden. Het nadeel is dat zodra rechten zijn afgekocht de gemeente nooit meer inkomsten zal ontvangen, tenzij de bestemming wijzigt.

In de erfpachtakte, die bij een tussentijdse overstap wordt opgesteld, wordt vastgelegd dat de erfpachter tot de datum die overeenkomst met het einde van zijn tijdvak zijn huidige canon (met bijbehorende indexering) blijft betalen, dat hij vanaf de genoemde datum de eeuwigdurende canon gaat betalen, die jaarlijks wordt geïndexeerd (conform AB2016). In de tussentijd stelt de gemeente de erfpachter frequent op de hoogte van wat de eeuwigdurende canon, die na einde van het huidige tijdvak ingaat, is in verband met indexering.

In de bijlage wordt een technische toelichting geven op wijze waarop de erfpachtkosten bij een tussentijdse overstap worden berekend.

Geen canonmiddeling of "kapstok-over"

Naast de voorgestelde betalingsvarianten zijn ook andere varianten overwogen, maar deze zijn vanwege hun nadelen niet opgenomen in de Overstapregeling. Zo is de variant van canonmiddeling overwogen. Deze variant houdt in dat de erfpachter vanaf het moment van overstap een aangepaste canon gaat betalen en nooit meer een canonherziening heeft (mits hij de bestemming niet wijzigt).Deze canon is het gemiddelde van de voortdurende canon (of afkoop) en de eeuwigdurende canon. Deze variant is afgevallen, omdat:

- veel canonbetalende erfpachters geconfronteerd zullen worden met een canonverhoging die direct ingaat en eeuwigdurend blijft gelden,
- de canonmiddeling een ingewikkelde rekensom is waarin canonverplichtingen met een verschillende looptijd en een verschillende indexering met elkaar gemiddeld worden[3] (en dus niet eenvoudig na te rekenen door erfpachters) en
- afgekochte rechten een gemiddelde canon zullen krijgen die laag is ten opzichte van de waarde van hun erfpachtgrond doordat deze gemiddeld wordt met een (fictieve) canon van € 0 voor de periode dat hun afgekochte tijdvak nog loopt.

[3] Canonmiddeling is een ingewikkelde berekening omdat je naast de canonverplichtingen van een kortlopend tijdvak middelt met een eeuwigdurend tijdvak en beide verplichtingen een verschillende indexering kennen waarvoor je aannames moet doen over het verloop daarvan om ze te kunnen middelen. Met name bij voortdurende rechten die voor een 10- of 25-jaars vaste canon hebben gekozen is dit een lastige aanname.

- naar verwachting vooral erfpachters zullen overstappen waarvoor de canon na middeling lager zal worden, waardoor de gemeente haar huidige stroom aan canoninkomsten, op korte termijn, ziet slinken, wat niet overeenkomt met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende stelsel op korte termijn niet tot ene inkomstendaling zal leiden..

PM uitleg waarom voorstel MWC niet kan, want oneerlijk om bepaalde groepen te bevoordelen/benadelen en marktverstorend. Daarnaast in het verleden soms specifieke erfpachtafspraken gemaakt, die je hiermee met terugwerkende kracht overboord gooit.

Eén afkoopinstructies voor voortdurend en eeuwigdurend stelsel

De huidige afkoopinstructie, die voorziet in de spelregels voor tussentijdse afkoop van canonbetalende rechten gedurende het huidige tijdvak, is niet werkbaar in combinatie met de Overstapregeling. De afkoopsinstructie voor voortdurende rechten is daarom aangepast, zodat het tussentijdse afkoopbedrag op dezelfde wijze berekend wordt als bij het eeuwigdurende stelsel. Dit betekent dat de tussentijdse afkoopsom bij voortdurende rechten voortaan niet gebaseerd zal zijn op de schaduwgrondwaarde maar op het actuele canonbedrag.

Geen vaste canon en afkoop in termijnen

Conform het raadsbesluit dd. 22 juni 2016 is de betalingsvorm vaste canon geen optie, omdat daarmee de complexiteit van het stelsel toeneemt en de transparantie afneemt. Vaste canon zal de eerste 20 tot 30 jaar (afhankelijk van de inflatie- en rente-ontwikkelingen) in verhouding duurder zijn voor de erfpachter en de verwachting is dat relatief weinig erfpachters een keuze zullen maken voor vaste canon als die naast indexcanon zou worden aangeboden. Grote canonverschillen in de toekomst kunnen bovendien marktverstorend werken.

Het voldoen van de afkoopsom in termijnen is niet mogelijk. De voordelen voor de erfpachter blijken echter beperkt omdat de bank dit product al aanbiedt. De gemeente zou bovendien als bank moeten opereren en dat wordt onwenselijk geacht.

3 Financiële effecten van de Overstapregeling

Het Amsterdams erfpachtstelsel is in het verleden zo ingericht dat de stijging van de grondwaarde aan de gemeenschap ten goede komt. De wijze waarop dit tot uitdrukking komt is dat in het voortdurende erfpachtstelsel voor ieder nieuw tijdvak de canon of afkoopsom op basis van de actuele grondwaarde wordt herberekend. Met de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vervallen de tijdvakken en komt daarvoor in de plaats een eeuwigdurend tijdvak. Bij de uitwerking van de Overstapregeling is het college uitgegaan van het advies van de GWC dat adviseert het huidige (voortdurende) tijdvak volledig af te wikkelen en voor de daaropvolgende eeuwigdurende periode de waarde wordt bepaald. Dit gebeurt door bij de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht nog 1 keer de grondwaarde te bepalen en de canon/afkoopsom daarvan af te leiden, daarna komt de grondwaardestijging dan wel -daling voor rekening van de erfpachter.

Voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten geldt en blijft gelden, dat de canon bij wijzigingen van met name bestemming/gebruik kan worden aangepast aan de waardeontwikkeling als gevolg van die wijziging. Dat geldt ook voor een vergroting van de vloeroppervlakte met uitzondering van koopwoningen, waarvoor de vloeroppervlakte onder voorwaarden onbeperkt kan worden vergroot zonder dat daaraan een canonherziening is verbonden.

Uitgangspunt bij tussentijdse overstap is dat de financiële verplichtingen van het lopende tijdvak uit het voortdurende erfpachtcontract gerespecteerd worden en verwerkt worden in het nieuwe betalingsregime behorende bij het eeuwigdurende erfpachtcontract. In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat de effecten van een tussentijdse overstap voor de erfpachter en gemeente zijn.

Dit hoofdstuk zal conclusies uit analyse van Rebel bevatten, die momenteel nog in uitvoering is.

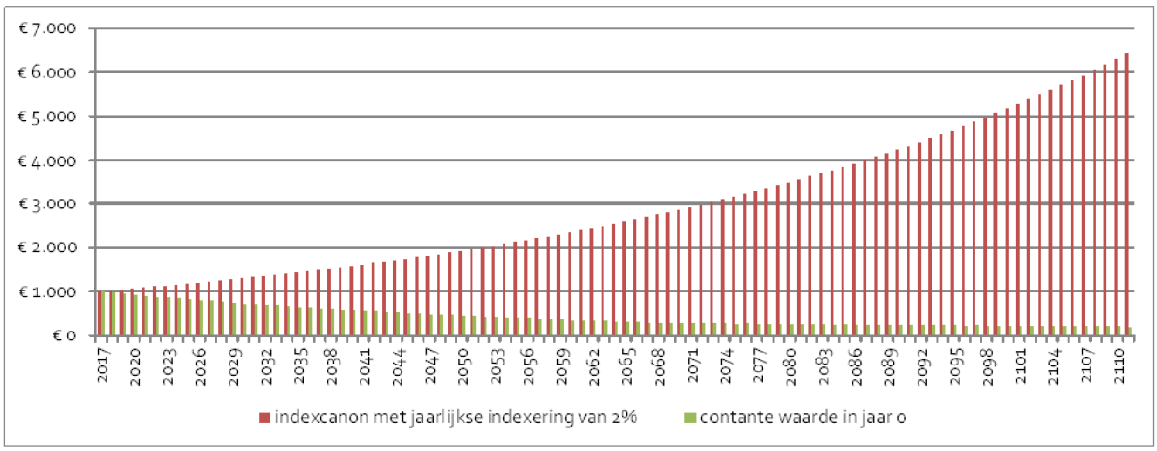
Bijlage Toelichting berekening erfpachtkosten bij tussentijdse overstap

Stap 1: Berekenen erfpachtgrondwaarde en canon van een eeuwigdurend recht

De erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende rechten voor woningen komen op de volgende wijze tot stand:

- De grondwaarde voor de desbetreffende bestemming staat opgenomen in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Hierin staat, onder meer, dat deze voor woningen wordt door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote
- Op deze grondwaarde wordt een korting gegeven van 25% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Voor particuliere woningeigenaren geldt daar bovenop een overstappremie van ..%
- De canon wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage is samengesteld uit de nominale rente, de inflatie en een risico-opslag. Het actuele canonpercentage is 2,39%.
- Alle toekomstige canonbetalingen kunnen afgekocht worden. Voor de berekening van deze afkoopsom vormt de contante waardebenadering de basis, omdat deze methode er rekening mee houdt dat geld in de tijd minder waard wordt. Uitgaande van de contante waardebenadering kan de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks canonbetalingen berekend worden door de actuele canon te delen door het actuele canonpercentage. Op het moment van bepalen van de erfpachtgrondwaarde is de eeuwigdurende afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van een indexcanon weer die op moment dat bovenstaande berekening is uitgevoerd € 1000 bedraagt en jaarlijks aangepast wordt aan inflatie (rode staven in de grafiek). Hierbij is de aanname gedaan dat de inflatie jaarlijks 2%. Op basis van de contante waardebenadering is de berekend hoeveel een toekomstige canonbetaling nu waard is. Hoe verder een canonbetaling in de tijd ligt hoe minder deze op dit moment waard is. In onderstaande figuur staat naast de rode staaf voor de indexcanon in groen de contante waarde van diezelfde canonbetaling weergegeven. De contante waardebedragen kunnen bij elkaar opgeteld worden om de afkoopsom voor de hele reeks te berekenen. De eeuwigdurende afkoopsom bedraagt € 41.841.

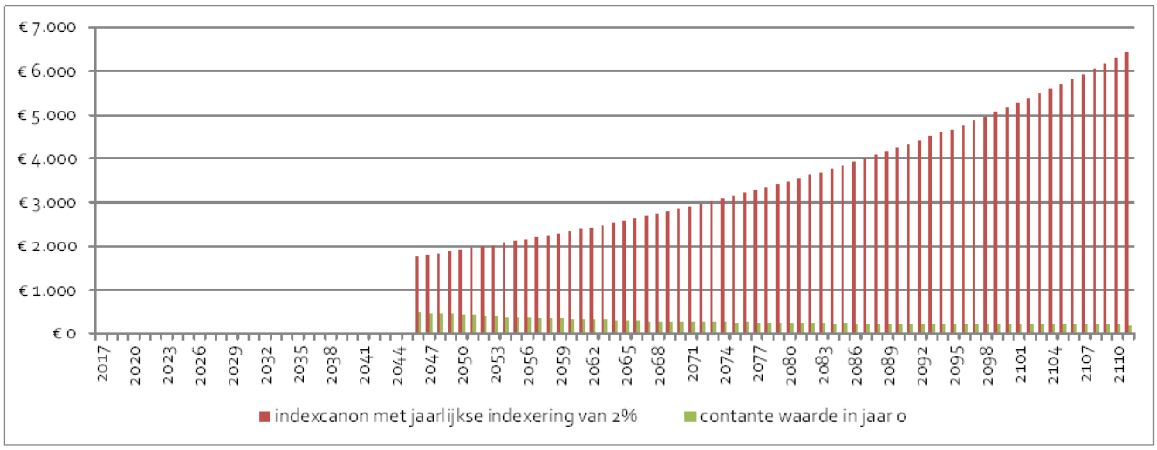


Stap 2: Huidige financiele afspraken verwerken in het eeuwigdurende aanbod

De huidige financiele afspraken die de erfpachter in zijn voortdurende contract heeft staan worden op de volgende wijze verwerkt:

- De financiele afspraken die de erfpachter heeft blijven tot het einde van zijn tijdvak ongewijzigd (dit geldt dus voor canon of afkoop tot 20xx). Voor het verwerken van deze afspraken in het eeuwigdurende aanbod is het van belang de resterende looptijd van zijn huidige recht te berekenen in jaren.
- De hoeveeldheid resterende jaren tot het einde van het huidige tijdvak worden "weggestreept" bij de reeks toekomstige canonbetalingen behorende bij het eeuwigdurende recht, startend bij het jaar van overstap (= jaar dat berekening van eeuwgdurende canon plaatsvindt, stap 1).
- Daar waar de eeuwigdurende canonbetalingen zijn weggestreept blijven de huidige voortdurende financiele afspraken van kracht.
- De toekomstige eeuwigdurende canonbetalingen die niet zijn weggestreept dient de erfpachter na het einde van zijn huidige tijdvak te betalen of kunnen desgewenst nu afgekocht worden.
- Bij het afkopen van de toekomstioge eeuwigdurende canonbetalingen kunnen de contante waarden van de canonbetalingen die kunnen worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot het einde van het tijdvak (de "weggestreepte"canonbetalingen) worden opgeteld en dit bedrag wordt in mindering gebracht op de eeuwigdurende afkoopsom.

Onderstaande figuur geeft weer hoe dit werkt bij een erfpachtrecht dat is afgekocht tot 2045 en dus in 2017 een resterende looptijd heeft van 28 jaar. De eerste 28 canonbetalingen in de toekomstige reeks worden weggestreept, omdat de erfpachter met de gemeente overeen is gekomen dat hij niets hoeft te betalen want dit is immers al afgekocht. De contante waarde van deze reeks eeuwigdurende erfpachtbetalingen is € 21.089. Dit wordt in mindering gebracht op de eeuwigdurende afkoopsom van € 41.841. De erfpachter dient nog € 20.752 afkoopsom te betalen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is gelijk aan de optelsom van de contante waarden van de niet weggestreepte canonbetalingen.



De volgende figuur geeft weer hoe dit werkt bij een erfpachtrecht dat canon betaald tot 2045 en dus een resterende looptijd heeft van 28 jaar. De huidige canon bedraagt € 900 en wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI minus 1. De eerste 28 canonbetalingen in de toekomstige reeks worden weggestreept en vervangen door de canonbetalingen die in het huidige contract met de

erfpachter is afgesproken. Na deze reeks canonbetalingen gaat hij de eeuwigdurende canon betalen die op moment van tussentijdse overstap met de erfpachter is afgesproken en op de achtergrond is geïndexeerd.

