Gemeentelijk Grondbedrijf
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 2

Vooruitbetaling van de canon (afkoop) voor particuliere rechten per 1 januari 2001

vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht op 31 januari 2001
(aangepast aan recente beleidswijzigingen en de euro)

versie januari 2001

inhoudsopgave

hoofdstuk 1: algemene toelichting 3

1.1 inleiding

1.2 toepassingsbereik

1.3 definitie en inhoud

1.4 afkoop en overige betalingswijzen canon

1.5 overgangsbeleid

1.6 opbouw werkinstructie

hoofdstuk 2: procesgang in de praktijk 7

2.1 procesgang

2.2 stappenplan en stroomschema

hoofdstuk 3: berekeningsmethodiek 18

3.1 afkoop voor een periode van 50 jaar

3.2 afkoop voor minder dan 50 jaar (tussentijdse afkoop)

3.3 afkoop van het verlengde tijdvak (AB 1994)

3.4 afkoop bij ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak

bijlagen 22

1. instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarden en instructie voor de vooruitbetaling van de canon (van kracht per 1 januari 2001)
2. berekeningsinstructie voor afkoopsommen (geldend tot en met 31 december 2000)
3. overzicht van de canonpercentages, de afkooppercentages en de toeslagpercentages die door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld
4. overzicht van de beleidswijzigingen inzake afkoop (1994-2000)

5. overzicht standaardbrieven afkoop

hoofdstuk 1
algemene toelichting

1.1 inleiding

Op 26 januari 2000 heeft de Gemeenteraad van Amsterdam de *Eindrapportage 100 erfpacht: operatie Groot Onderhoud* vastgesteld. In de Eindrapportage wordt een aantal onevenwichtigheden in het Amsterdamse erfpachtstelsel genoemd die aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het erfpachtstelsel.

Eén van de onevenwichtigheden betreft de canonindexering. Vergeleken met afkoop is de canonlast voor de erfpachter bij een indexering van de canon met de volledige inflatie hoog. Bij een canonindexering wordt de inflatie in feite twee keer in rekening gebracht, omdat in de leningfondsrente waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd, reeds een bepaalde inflatievergoeding is opgenomen. Bij afkoop (en bij een vaste canon) wordt de canonlast bepaald door verwachtingen over de toekomstige economische ontwikkelingen.
Een andere onevenwichtigheid is de manier waarop de afkoopsom wordt bepaald. De afkoopsom, met name bij afkoop van een heel tijdvak voor 50 jaar bij uitgifte, is hoger dan de grondwaarde en dat is moeilijk te verklaren (zie Eindrapportage, blz. 11).

Dit heeft ertoe geleid dat de Gemeenteraad onder meer tot de volgende aanpassingen heeft besloten:
- Bij afkoop bij uitgifte is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde.
- Bij tussentijds afkopen wordt de afkoopsom gebaseerd op de schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte, gecorrigeerd voor de inflatie minus 1% en wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.
- De afkoopperiode wordt beperkt tot maximaal één tijdvak van 50 jaar. Dit betekent dat het niet meer mogelijk is om een tijdvak met 50 jaar te verlengen. Daarmee wordt de mogelijkheid uitgesloten om de canon voor een periode van maximaal 100 jaar af te kopen. Voor rechten van erfpacht onder de AB 1994 blijft de mogelijkheid van verlengde afkoop bestaan, omdat de mogelijkheid om de canon voor maximaal 100 jaar af te kopen in de AB 1994 is opgenomen.

Als gevolg van deze wijzigingen hebben Burgemeester en Wethouders een nieuwe instructie voor de vooruitbetaling van de canon vastgesteld die per 1 januari 2001 in werking treedt en is de werkinstructie voor afkoop aan de wijzigingen aangepast.

1.2 toepassingsbereik

De canon van rechten van erfpacht die zijn uitgegeven onder de Algemene bepalingen van 1937, 1955, 1966, 1994, en 2000 kan worden afgekocht. Afkoop is **niet** mogelijk onder de Algemene bepalingen van 1896, 1915 en 1934.

De nieuwe berekeningsinstructie afkoopsommen en deze werkinstructie gelden met ingang van 1 januari 2001 voor alle verzoeken tot afkoop die vanaf 1 januari 2001 binnenkomen en hebben betrekking op afkoop onder de Algemene bepalingen van 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000.

De instructies zijn **niet** van toepassing op het afkopen van de canon van erfpachtrechten van woningcorporaties (AB 1985 en 1998). Daarvoor is een aparte regeling in het leven geroepen in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties (Besluit van Burgemeester en Wethouders van 1 september 1998, nr. 97/256).

1.3 definitie en inhoud

Artikel 2 sub a van de AB 2000 (zie ook AB 1994) geeft aan wat onder een afkoopsom wordt verstaan: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.

Afkopen houdt in dat de erfpachter zijn financiële verplichtingen bij vooruitbetaling (door betaling van een afkoopsom) voldoet voor een periode van maximaal 50 jaar. Hieronder volgt een korte beschrijving van situaties waarin afkoop mogelijk is. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in hoofdstuk 3 van deze instructie over de berekeningsmethodiek en in de instructie voor de vooruitbetaling van de canon die in de bijlage is opgenomen.

Afkoop voor een periode van 50 jaar
De erfpachter kan de canon afkopen voor de volle periode van 50 jaar bij uitgifte of na uitgifte bij aanvang van een nieuw tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die voor dat tijdvak met de gemeente is overeengekomen of de grondwaarde die door deskundigen is vastgesteld.

Afkoop voor een periode minder dan 50 jaar
De erfpachter kan de canon afkopen voor een periode van minder dan 50 jaar als een deel van het tijdvak is verstreken. Dit wordt ook wel tussentijds afkopen genoemd. Het nog niet verstreken deel van het lopende tijdvak moet in zijn geheel worden afgekocht. Het is niet mogelijk om een gedeelte van het nog niet verstreken deel van het lopende tijdvak af te kopen. Vooruitbetaling is mogelijk op de nog komende halfjaarlijkse vervaldata van de canon. Bij tussentijdse afkoop is de afkoopsom gebaseerd op de schaduwgrondwaarde en het actuele canon- en afkooppercentage.

- schaduwgrondwaarde
Tot 2001 werd de afkoopsom berekend op basis van de geldende canon van de erfpacht. Vanaf 2001 geldt de schaduwgrondwaarde als basis voor de berekening van afkoopsommen.
De schaduwgrondwaarde is een theoretisch bepaalde grondwaarde. De schaduwgrondwaarde wordt berekend door de grondwaarde bij uitgifte te verhogen met de inflatie minus 1%. Elk jaar wordt de schaduwgrondwaarde aangepast aan de waardeontwikkeling van het geld. Daartoe stellen Burgemeester en Wethouders voor elk kalenderjaar een aanpassingscoëfficiënt vast.
De erfpachter zal regelmatig schriftelijk geïnformeerd worden over de hoogte van de schaduwgrondwaarde, zodat hij bij een canonherziening aan het einde van een tijdvak niet voor verrassingen komt te staan wat de hoogte van de canon betreft.
In de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf (het EBS) wordt de schaduwgrondwaarde vastgelegd. Wanneer de schaduwgrondwaarde wijzigt als gevolg van een wijziging in het recht van erfpacht, wordt tevens de ingangsdatum van de wijziging en de bijbehorende grondwaarde in het EBS vastgelegd.

- actuele canon- en afkooppercentage
Voor de berekening van de afkoopsom bij tussentijdse afkoop is ook het actuele canon- en afkooppercentage van belang. Dit percentage wordt per kwartaal door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Bij de berekening van de afkoopsom wordt gebruik gemaakt van het percentage van zes maanden voor de datum van afkoop.

Afkoop bij ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak
Als de erfpachter na een canonherziening einde tijdvak besluit af te kopen, dan wordt de ingroeiregeling ook toegepast op de afkoopsom. De wijze waarop dat gebeurt, is vastgelegd in de instructie voor de vooruitbetaling van de canon.

Verlengde afkoop
Eerder is al gezegd dat de Gemeenteraad de afkoopperiode heeft beperkt tot maximaal 50 jaar. Dit geldt echter niet als de AB 1994 van toepassing zijn. Onder de AB 1994 heeft een erfpachter de mogelijkheid om de canon voor zowel het lopende als verlengde tijdvak (tezamen maximaal 100 jaar) bij vooruitbetaling te voldoen.
De afkoopsom voor het lopende tijdvak wordt berekend volgens de nieuwe berekeningswijze die met ingang van 1 januari 2001 geldt. De afkoopsom voor het verlengde tijdvak is gebaseerd op een toeslag over de afkoopsom van het lopende erfpachttijdvak van 50 jaar. Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het toeslagpercentage vast.

1.4 afkoop en overige betalingswijzen canon

Afkoop is één van de manieren waarop de erfpachter aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. De overige mogelijkheden zijn: betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 jaar vaste canon en een 25 jaar vaste canon. Heeft de erfpachter voor canonbetaling (jaarlijks geïndexeerde canon, 10 jaar vast of 25 jaar vast) gekozen, dan kan hij later alsnog overstappen naar afkoop. Als de erfpachter echter voor afkoop heeft gekozen, kan hij gedurende het tijdvak waarvoor hij heeft afgekocht niet overstappen naar canonbetaling.

1.5 overgangsbeleid

Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen om de afkoop te beperken tot een periode van maximaal 50 jaar.
Voor rechten van erfpacht uitgegeven onder de Algemene bepalingen van 1966 was de mogelijkheid van verlengde afkoop opgenomen in het Moderniseringsbesluit 1990. Omdat de verlengde afkoop in dit besluit is geregeld en niet in de AB 1966 zelf, kon het Moderniseringsbesluit 1990 op dat punt worden ingetrokken. Dit betekent dat de mogelijkheid om onder de AB 1966 het verlengde tijdvak af te kopen, vervalt.
Voor de rechten van erfpacht met de AB 1966 geldt een overgangsperiode van een jaar. Het overgangsbeleid houdt het volgende in.
- Verlengde afkoop onder de AB 1966 zal tot 1 januari 2002 mogelijk zijn. Na 1 januari 2002 is verlengde afkoop onder deze algemene bepalingen niet meer mogelijk.
- Als erfpachters vóór 31 december 2000 een verzoek hebben ingediend, is afkoop van het verlengde tijdvak mogelijk tegen een toeslagpercentage van 25%.
- Van 1 januari 2001 tot 1 januari 2002 is afkoop van het verlengde tijdvak mogelijk tegen een toeslagpercentage van 32%.

1.6 opbouw werkinstructie

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de globale procesgang voor de tussentijdse afkoop. Stap voor stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden. In hoofdstuk 3 wordt de berekeningsmethodiek toegelicht. Aan de hand van voorbeelden worden de verschillende afkoopsomberekeningen uitgelegd.

Tot slot zijn de volgende documenten als bijlage bij deze werkinstructie opgenomen:
- de instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en de instructie voor de vooruitbetaling van de canon (van kracht vanaf 1 januari 2001),
- de berekeningsinstructie afkoopsommen[1] (geldend tot en met 31 december 2000)
- een overzicht van de canonpercentages, de afkooppercentages en de toeslagpercentages die door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld en
- een overzicht van de standaardbrieven.

[1] besluit van Burgemeester en Wethouders van 25 maart 1994, nr. 93/1597 RO/GZ

hoofdstuk 2
procesgang in de praktijk

2.1 procesgang

Deze paragraaf beschrijft de procesgang in de praktijk. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden. De toelichting heeft uitsluitend betrekking op tussentijdse afkoop. Afkoop bij uitgifte wordt bij de uitgifte geregeld. De afkoop van de canon wordt dan in de uitgifteakte geconstateerd.

stap 1: aanvang procedure

De procedure voor het tussentijds afkopen van de canon start met een schriftelijk verzoek van de erfpachter, de toekomstige erfpachter of een gemachtigde (makelaar of notaris).

stap 2: raadplegen informatiebronnen

Voordat het verzoek verder in behandeling genomen kan worden, moet de erfpachtbeheerder een aantal informatiebronnen raadplegen om de gegevens te verzamelen die nodig zijn om de afkoopsom te berekenen.
Afkoop is alleen mogelijk als de Algemene bepalingen van 1937, 1955, 1966, 1994 en 2000 van toepassing zijn. Bij de Algemene bepalingen van 1994 is het mogelijk het lopend tijdvak met maximaal 50 jaar te verlengen en de canon voor een periode van maximaal 100 jaar af te kopen. Afkoop is niet mogelijk onder de Algemene bepalingen van 1896, 1915 en 1934.

EBS
De contractbeheerder moet bij een verzoek tot afkoop het EBS raadplegen[2]. Het universele raadpleegscherm van het EBS geeft informatie over de algemene bepalingen die van toepassing zijn, de ingangs- en expiratiedatum van het recht, de vervaldagen, de schaduwgrondwaarde en een eventueel openstaand saldo. Verder geeft het EBS informatie over de plaatselijke en kadastrale aanduiding van het erfpachtperceel en de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de erfpachter.

Aktedossier
De aktedossiers zijn te vinden op de aktenadministratie van Bureau Erfpacht of in het archief van het stadsdeel.
In het aktedossier bevindt zich de uitgifteakte waarin gegevens zijn vastgelegd zoals de canon bij uitgifte, de ingangsdatum van het recht en de vervaldagen van de canon (afkoop is alleen mogelijk per vervaldag). Het is raadzaam om in de akte van uitgifte te controleren welke algemene bepalingen van toepassing zijn.
Verder kunnen in het aktedossier ook akten zijn opgeslagen die betrekking hebben op wijzigingen in het erfpachtcontract zoals een perceelsuitbreiding, een bestemmings- of bebouwingswijziging of een afkoop die in het verleden heeft plaatsgevonden, en andere akten.

[2] Bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, nummer 20/278/18 SO/GZ is het gebruik van het EBS verplicht gesteld.

E-dossier
In dit dossier wordt alle gevoerde correspondentie opgeslagen, die betrekking heeft op het betreffende recht van erfpacht. Ook uit de correspondentie in het E-dossier kan de erfpachtbeheerder de grondwaarde bij uitgifte en de gewijzigde grondwaarde als gevolg van een wijziging in het erfpachtcontract achterhalen.

Onvoldoende gegevens
Indien de noodzakelijke gegevens niet via de genoemde informatiebronnen achterhaald kunnen worden, raadpleeg dan het CBB, STAR, de afdeling burgerzaken (om de bewoner/erfpachter te achterhalen) of de afdeling vergunningen. Ook het Kadaster (opvragen ontbrekende akte) en de notaris kunnen de nodige gegevens verstrekken.

stap 3: versturen ontvangstbevestiging of het verzoek afwijzen

De erfpachtbeheerder beantwoordt het verzoek met een ontvangstbevestiging. Hierin wordt medegedeeld wie het verzoek in behandeling heeft.

□ *Standaarddocument 1: ontvangstbevestiging*

Als na raadpleging blijkt dat de Algemene bepalingen van 1896, 1915 en 1934 van toepassing zijn, dan moet het verzoek worden afgewezen, omdat onder deze algemene bepalingen geen afkoop mogelijk is.
Het verzoek van de erfpachter moet ook worden afgewezen als het verzoek betrekking heeft op afkoop van een gedeelte van het nog niet verstreken deel van het lopende tijdvak. Het nog niet verstreken deel van het lopende tijdvak moet in zijn geheel worden afgekocht.

□ *Standaarddocument 2: afwijzingsbrief*

stap 4: berekenen afkoopsom

Is afkoop mogelijk, dan wordt de afkoopsom berekend. In hoofdstuk 3 wordt de berekeningsmethodiek uitgelegd. De afkoopsom wordt berekend met het afkoopprogramma in het EBS. De erfpachtbeheerder moet vervolgens de berekende afkoopsom laten controleren.

stap 5: aanbiedingsbrief

De afkoop van de canon geschiedt door het sluiten van een overeenkomst door de gemeente met de erfpachter. De afkoopovereenkomst komt tot stand door een schriftelijke aanbieding en een schriftelijke aanvaarding. De erfpachter kan de aanbieding accepteren door het insturen van het bericht van acceptatie dat met de aanbieding is meegestuurd.

Inhoud aanbieding
De aanbiedingsbrief moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de schaduwgrondwaarde;
c. het canonpercentage;
d. de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
e. de datum waarop de afkoopsom aan de gemeente voldaan moet zijn;

f. dat indien betaling plaatsvindt na de onder d. genoemde datum, er rente over de afkoopsom verschuldigd is;
g. de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud bestuurlijke besluitvorming
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.

Vermelden valutadatum
In de afkoopaanbieding wordt een valutadatum vastgesteld. Dit is de datum waarop de afkoopsom uiterlijk gestort moet zijn op de concernrekening van het Gemeentelijk Grondbedrijf. Deze datum valt op de eerstvolgende vervaldag van de canon. Wordt de afkoopsom na de valutadatum gestort, dan is de erfpachter de wettelijke rente verschuldigd voor elke dag dat er na de valutadatum betaald wordt. Wanneer de wettelijke rente lager is dan het canonpercentage dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.

Nagaan betalingsachterstand
De erfpachtbeheerder moet bij de bedrijfsadministratie nagaan of de erfpachter een achterstand in de betaling van de canon heeft. Als dit zo is, moet hij de erfpachter meedelen dat geen medewerking tot besluitvorming zal worden verleend om tot het afkopen van de canon over te gaan, zolang de betalingsachterstand (canon, kosten, rente) niet is aangezuiverd.

Bericht van acceptatie
Bij de afkoopaanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Er geldt een termijn van twee maanden waarbinnen de erfpachter de aanbieding kan accepteren.

- □ *Standaarddocument 3: aanbieding en bericht van acceptatie (AB 2000 en 1966)*

- □ *Standaarddocument 2: aanbieding afkoop lopend tijdvak (AB 1994)*
- □ *Standaarddocument 3: aanbieding afkoop lopend en verlengd tijdvak (AB 1994)*

stap 6 en 7: rappel

Eerder is al aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan neemt de erfpachtbeheerder telefonisch contact op met de erfpachter en/of stuurt hem een brief waarin een nieuwe termijn gesteld kan worden om de aanbieding te accepteren. Heeft de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.

- □ *Standaarddocument 4: rappel*
- □ *Standaarddocument 5: verstrijken termijn*

stap 8: ontvangst bericht van acceptatie, versturen nota

Het acceptatieformulier geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en terug sturen.
De erfpachter moet op het bericht van acceptatie aangegeven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent). De erfpachter moet ook aangeven door welke notaris hij de akte wil laten passeren.

Zodra het bericht van acceptatie door de erfpachter is opgestuurd en bij het stadsdeel is binnengekomen wordt er een nota verstuurd. Deze nota moet bij de bedrijfsadministratie worden opgevraagd. Op de nota staat in ieder geval vermeld:
- het E-dossiernummer;
- het gironummer waarop het bedrag gestort dient te worden;
- een factuurnummer dat vermeld moet worden bij het overmaken;
- het verschuldigde bedrag (afkoopsom);
- de valutadatum.

stap 9: bestuurlijke besluitvorming

Nadat het stadsdeel het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. De overeenkomst tot vooruitbetaling wordt verwerkt in een besluit van het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Daartoe stelt de erfpachtbeheerder een besluit op. In het besluit moeten de overwegingen worden opgenomen die tot het afkoopbesluit hebben geleid. Verder worden in het besluit opgenomen:
- de relevante artikelen uit de algemene bepalingen die van toepassing zijn,
- de canon waarop de afkoopsom is gebaseerd,
- de afkoopsom,
- de schaduwgrondwaarde,
- het canonpercentage,
- het afkooppercentage
- de ingangsdatum en
- de periode waarvoor wordt afgekocht.

□ *Standaarddocument 6: besluit afkoop (AB 2000 en 1966)*

□ *Standaarddocument 6: besluit afkoop lopend tijdvak (AB 1994)*
□ *Standaarddocument 7: besluit afkoop lopend en verlengd tijdvak (AB 1994)*

stap 10: na besluitvorming

Nadat het dagelijks bestuur het besluit tot vooruitbetaling van de canon heeft genomen, stuurt de erfpachtbeheerder het besluit zo spoedig mogelijk op aan:
- de door de erfpachter aangewezen notaris en
- de bedrijfsadministratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

Vervolgens voert de erfpachtbeheerder de gegevens in, in het CBB, STAR en EBS, zodat het voor iedereen die deze systemen raadpleegt duidelijk is wat er met het recht is gebeurd (wie het dossier in behandeling heeft, in welke fase de procedure is).
stap 11: opmaken conceptakte

De vooruitbetaling van de canon (afkoop) moet worden vastgelegd in een notariële akte. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een conceptakte op te maken en deze ter goedkeuring te retourneren aan de erfpachtbeheerder.

In de notariële akte moeten de volgende gegevens in ieder geval worden opgenomen:
- het recht van erfpacht dat wordt afgekocht
- plaatselijke en kadastrale aanduiding;
- de huidige canon;
- de afkoopsom en het afkooppercentage;
- de ingangsdatum en de periode waarover wordt afgekocht;
- het canonpercentage en de schaduwgrondwaarde.

- ☐ *Standaarddocument 7: verzoek aan de notaris, bijlagen: kopie besluit, modelakte en modelvolmacht (AB 2000 en 1966)*
- ☐ *Standaarddocument 8: modelakte en modelvolmacht (AB 2000 en 1966)*

- ☐ *Standaarddocument 8: verzoek aan de notaris, bijlagen: kopie besluit, modelakte en modelvolmacht (AB 1994)*
- ☐ *Standaarddocument 9: modelakte en modelvolmacht lopend tijdvak (AB 1994)*
- ☐ *Standaarddocument 10: modelakte en modelvolmacht lopend en verlengd tijdvak (AB 1994)*

Opmerking I: met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt een kopie van het besluit meegestuurd. Als de notaris daarom heeft verzocht, kunnen een modelakte en een modelvolmacht worden meegestuurd.

Opmerking II: de kosten die verbonden zijn aan het opmaken en de inschrijving van de notariële akte komen voor **de helft** voor rekening van de erfpachter. De resterende helft van deze kosten wordt door de gemeente betaald. Dit geldt niet voor de belastingen die de erfpachter moet betalen.
Als er wordt afgekocht in combinatie met een splitsing in appartementsrechten dan komen de kosten voor het opstellen van de notariële akte en van de inschrijving van de akte in de openbare registers **geheel** voor rekening van de erfpachter[3].

stap 12: ontvangst conceptakte

Nadat de conceptakte door de erfpachtbeheerder is goedgekeurd, wordt de goedgekeurde akte met een volmacht aan de notaris aangeboden.

Voordat de notaris wordt verzocht tot aktepassering over te gaan **en voordat de volmacht wordt opgestuurd (!!!)**, moet de erfpachtbeheerder bij de bedrijfsadministratie nagaan of de afkoopsom op de concernrekening van het Grondbedrijf is gestort.

Voor de bedrijfsadministratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf is dit van groot belang.
Als in de akte komt te staan dat er is afgekocht terwijl de afkoopsom nog niet is gestort, kunnen er problemen ontstaan bij de invordering van de afkoopsom en het eventueel verschuldigde rentebedrag.
Voor elke dag dat de afkoopsom ná de valutadatum is gestort, wordt de wettelijke rente in rekening gebracht. Het is dus belangrijk vast te stellen op welke datum de afkoopsom is

[3] Zie besluit van Burgemeester en Wethouder inzake het Beleid delen aktekosten van 12 januari 2001, nr. 11

gestort, zodat kan worden uitgerekend welk bedrag aan wettelijke rente betaald moet worden.
Tenslotte moet de erfpachtbeheerder vóór het afgeven van de volmacht nagaan of er een achterstand in de betaling van de canon is ontstaan. Is er sprake van een betalingsachterstand, dan kan de akte slechts gepasseerd worden nadat de achterstand en de eventueel te betalen rente en kosten zijn betaald.

Het al dan niet afgeven van een volmacht is het laatste middel om het passeren van de akte tegen te houden zolang de afkoopsom nog niet is voldaan of wanneer er een canonachterstand is. Wanneer de akte wordt gepasseerd zonder dat betaald is, wordt latere invordering zeer moeilijk.

In de brief wordt de notaris er op attent gemaakt, dat de akte alleen dan gepasseerd kan worden, nadat de afkoopsom op de concernrekening van het Grondbedrijf is overgemaakt met in achtneming van eventueel verschuldigde dagrente.

- *Standaarddocument 8: goedkeuring akte (AB 2000 en 1966)*
- *Standaarddocument 11: goedkeuring akte (AB 1994)*

stap 13: akte laten passeren

Bij het passeren van de akte wordt aan een medewerker van het notariskantoor de volmacht gegeven om namens de gemeente de akte te tekenen.

stap 14: administratieve afhandeling

Na ontvangst van de definitieve akte, stuurt de erfpachtbeheerder de originele akte naar de aktenadministratie van Bureau Erfpacht.
Tot slot moet alle relevante correspondentie in het E-dossier worden opgeborgen en moet in het EBS worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld.

NB. Stadsdelen kunnen op grond van de *Vindersloonregeling* een inspanningspremie vragen voor activiteiten die tot een economische meerwaarde van de erfpacht leiden, of een stimuleringspremie voor beheersactviteiten die onvoldoende plaatsvinden, maar waarvan het gemeentebelang vraagt die te stimuleren. De Vindersloonregeling geldt echter **niet** in geval van afkoop.

2.2 stappenplan en stroomschema

Het stappenplan en het stroomschema geven een beknopt overzicht van de procesgang die hiervoor uitgebreid is beschreven.

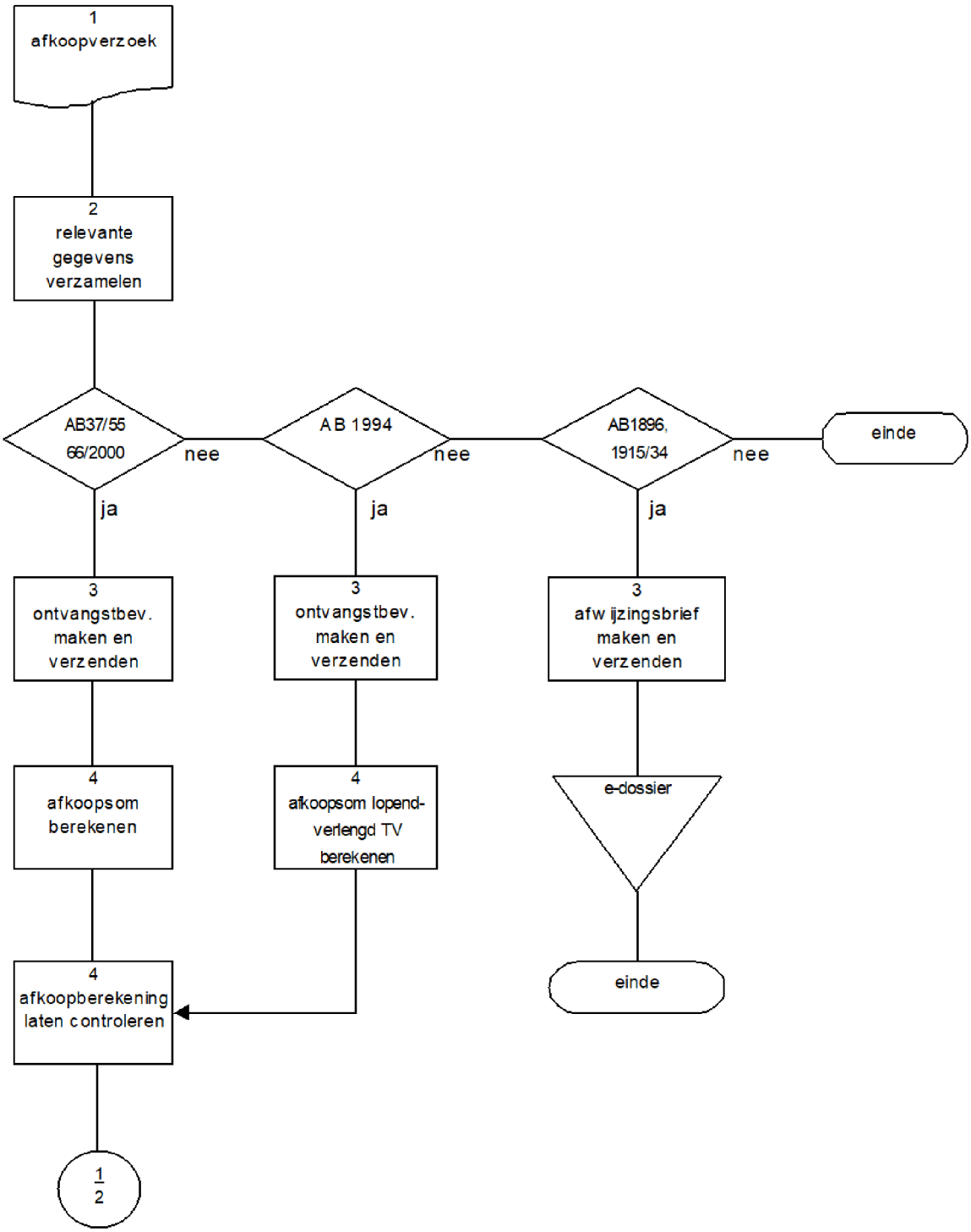
Stappenplan

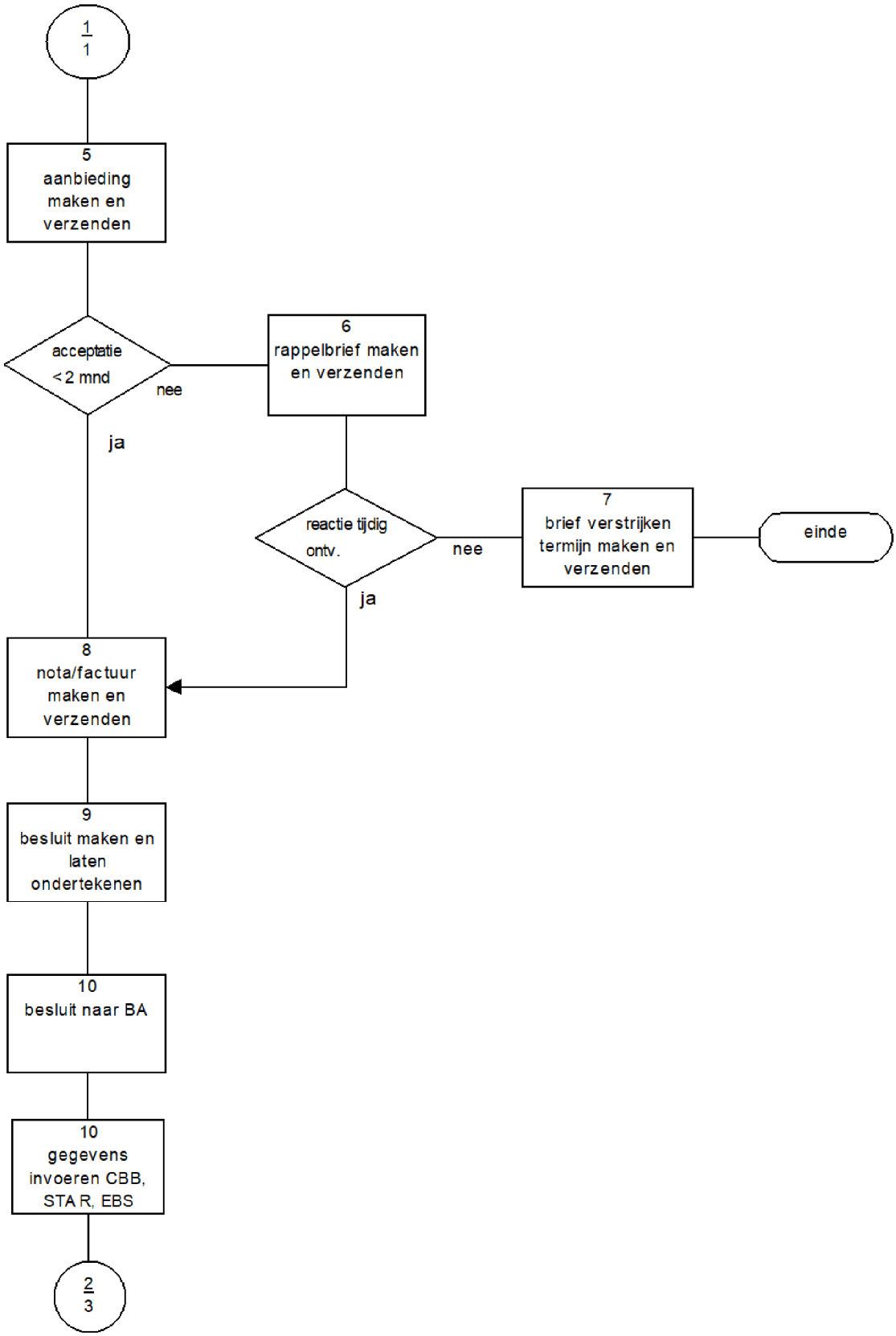
1	**aanvang procedure**
	schriftelijk verzoek van de erfpachter, de toekomstige erfpachter of de gemachtigde (makelaar of notaris)
2	**informatiebronnen raadplegen**
	- EBS, akte en E-dossier - controleren op algemene bepalingen, indexeringsperiode, wijzigingen in het contract, etc.
3	**ontvangstbevestiging versturen of afwijzingsbrief versturen**
	- mededelen wie het verzoek in behandeling heeft - als na raadpleging informatiebronnen blijkt dat afkoop niet mogelijk is (*indien AB 1896, 1915 of 1934 van toepassing*): afwijzing verzoek
4	**afkoopsom berekenen met afkoopprogramma in het EBS**
	Indien AB 1937, 1955, 1966 en 2000 van toepassing: - afkoop voor een periode van maximaal 50 jaar - juiste afkooppercentage opzoeken - afkoopsom berekenen en afkoopberekening laten controleren *Indien AB 1994 van toepassing*: - afkoop van het verlengde tijdvak mogelijk - afkoopsom berekenen - berekening laten controleren
5	**aanbiedingsbrief opstellen en versturen**
	- twee maanden geldig - valutadatum vermelden - bij betaling afkoopsom later dan valutadatum: wettelijk rente - bij betalingsachterstand: gevolgen vermelden - bijsluiten: bericht van acceptatie - kopie aanbiedingsbrief naar BA (GRB) en postregistratie
6	**rappelbrief opstellen en versturen**
	- vóór verstrijken termijn: bellen voor reactie - indien gewenst één maand verlenging, anders rappelbrief
7	**brief verstrijken termijn opstellen en versturen**
	termijn verstreken, geen reactie erfpachter: aanbieding vervalt
8	**ontvangst bericht van acceptatie, versturen nota/factuur**
	- volledig ingevuld en ondertekend bericht van acceptatie - versturen nota/factuur
9	**bestuurlijke besluitvorming**
	opstellen besluit en besluit laten ondertekenen
10	**na besluitvorming**
	- besluit opsturen aan BA (GRB) - gegevens invoeren in CBB, STAR en EBS
11	**opmaken conceptakte**
	Brief aan de notaris versturen met de volgende bijlagen: - modelakte en modelvolmacht (op verzoek van de notaris of notaris gevestigd buiten Amsterdam), en - kopie besluit legitimatiebewijs en volmacht
12	**goedkeuring conceptakte**
	- Juistheid gegevens controleren - Controleren of kosten (afkoopsom, rente, etc.) zijn betaald
13	**akte laten passeren**

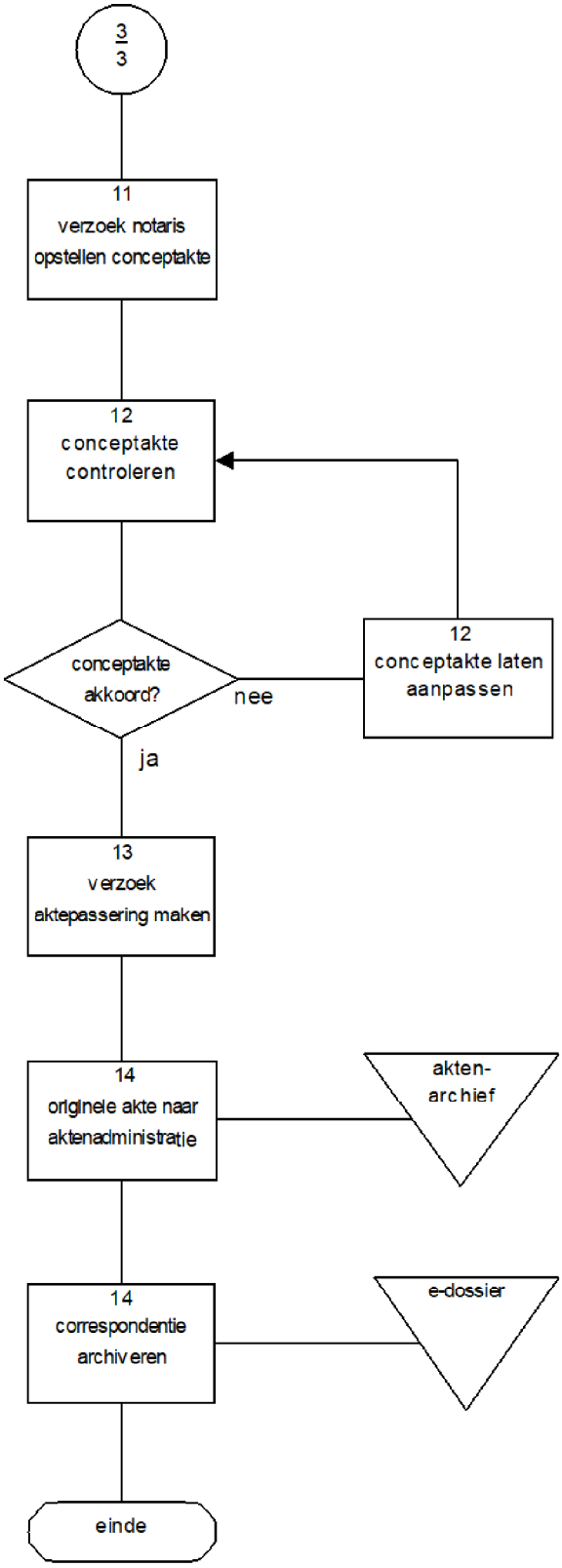
	- Conceptakte met evt. correcties, aktetekening, ondertekende volmacht *LET OP: brief en volmacht niet versturen bij canonachterstand*
14	**administratieve afhandeling**
	- gegevens invullen op de aktekaart - EBS muteren - originele akte doorsturen naar Bureau Erfpacht - correspondentie in E-dossier

NB. In geval van afkoop kan er op grond van de Vindersloonregeling geen inspannings- of stimuleringspremie worden gevorderd.

Stroomschema




1/1
5 aanbieding maken en verzenden
acceptatie < 2 mnd
nee
6 rappelbrief maken en verzenden
ja
reactie tijdig ontv.
nee
7 brief verstrijken termijn maken en verzenden
einde
ja
8 nota/factuur maken en verzenden
9 besluit maken en laten ondertekenen
10 besluit naar BA
10 gegevens invoeren CBB, STA R, EBS
2/3


3/3
11
verzoek notaris
opstellen conceptakte
12
conceptakte
controleren
conceptakte
akkoord?
nee
12
conceptakte laten
aanpassen
ja
13
verzoek
aktepassering maken
14
originele akte naar
aktenadministratie
akten-
archief
14
correspondentie
archiveren
e-dossier
einde

hoofdstuk 3
berekeningsmethodiek

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe een afkoopsom tot stand komt. In de praktijk wordt er gewerkt met een afkoopprogramma in het EBS om de afkoopsom te bepalen.

3.1 afkoop voor een periode van 50 jaar

De canon kan voor een tijdvak van 50 jaar worden afgekocht. Dit is mogelijk
a) bij uitgifte
b) en aan het begin van een nieuw tijdvak van 50 jaar.

Artikel 1 sub a van de Instructie voor de vooruitbetaling van de canon bepaalt dat de afkoopsom bij aanvang van een tijdvak gelijk is aan de grondwaarde die voor dat tijdvak met de gemeente is overeengekomen of door deskundigen is vastgesteld.

voorbeeld:

Een woning met een grondwaarde van ƒ 125.000 wordt in erfpacht uitgegeven per 1 januari 2002. De afkoopsom bij uitgifte is gelijk aan de grondwaarde en bedraagt derhalve ƒ 125.000.

3.2 afkoop voor minder dan 50 jaar (tussentijdse afkoop)

Tussentijdse afkoop zonder tussentijdse wijziging
De canon kan tussentijds worden afgekocht als een deel van het tijdvak is verstreken. De canon voor het resterende deel van het lopende tijdvak moet in zijn geheel worden afgekocht.
De afkoopsom wordt berekend volgens de formule uit artikel 1 sub b van de Instructie voor de vooruitbetaling van de canon. De afkoopsom bij tussentijdse afkoop is gebaseerd op de schaduwgrondwaarde, het canon- en afkooppercentage zes maanden vóór het aanvangsmoment van afkoop.

voorbeeld:

Een perceel is per 16 juni 1972 in erfpacht uitgegeven met een grondwaarde van ƒ 421.725 voor een periode van 50 jaar. De erfpachter wil de canonbetaling afkopen met ingang van 16 juni 2001. Sinds de uitgifte is er niets gewijzigd in de bestemming of bebouwing.

Voor het bepalen van de afkoopsom zijn de volgende gegevens nodig (art. 1 sub b Instructie voor de vooruitbetaling van de canon):

B : schaduwgrondwaarde 6 maanden voor datum afkoop =
grondwaarde bij uitgifte * coëfficiënt periode 1972 – 2000 =
*ƒ 421.725 * 2,347 = ƒ 989.691 op 16 december 2000*;
d : canonpercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *6,4% op 16 december 2000*;
i : afkooppercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *6,4% op 16 december 2000*;
t : aantal jaren van afkoop: 16 juni 2001 – 15 juni 2022 = *21 jaar*;

$$A = \frac{B*d}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} = \frac{ƒ\ 989.691 * 0{,}064\%}{2} * \frac{(1+0{,}064)^{21}-1}{(1+0{,}064)^{21}} * \frac{(1+0{,}064)^{\frac{1}{2}}}{(1+0{,}064)^{\frac{1}{2}}-1} =$$

ƒ 989.691 * 0,064 * 11,922 = *ƒ* 755.123

Tussentijdse afkoop met tussentijdse wijziging
Gedurende de looptijd van een erfpachtrecht kan het erfpachtcontract zijn gewijzigd waardoor er een economische meerwaarde is ontstaan (door bijvoorbeeld een bestemmings- of bebouwingswijziging).
Als de erfpachter in dit geval de canon voor het resterende tijdvak wil vooruitbetalen, wordt de afkoopsom bepaald aan de hand van de formule uit artikel 1 sub b van de Instructie voor de vooruitbetaling van de canon.
Het verschil met tussentijdse afkoop zonder tussentijdse wijziging is, dat de schaduwgrondwaarde bij tussentijdse afkoop met een tussentijdse wijziging wordt bepaald door de schaduwgrondwaarde van de wijziging op te tellen bij de schaduwgrondwaarde bij uitgifte.

voorbeeld :

Een perceel is per 16 juni 1972 in erfpacht uitgegeven met een grondwaarde van ƒ 421.725 voor een periode van 50 jaar. Per 16 juni 1998 wordt de bebouwing gewijzigd: de canonverhoging is gebaseerd op een economische meerwaarde van ƒ 200.000. De erfpachter wil de gehele canonbetaling afkopen met ingang van 16 juni 2001.

Voor het bepalen van de afkoopsom zijn de volgende gegevens nodig (art. 1 sub b Instructie voor de vooruitbetaling van de canon):

B : schaduwgrondwaarde =
grondwaarde bij uitgifte * coëfficiënt periode 1972 – 2000 + grondwaarde wijziging * coëfficiënt periode 1998 – 2000 =
*ƒ 421.725 * 2,347 + ƒ 200.000 * 1,025 = ƒ 1.194.778 op 16 december 2000*;
d : canonpercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *6,4% op 16 december 2000*;
i : afkooppercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *6,4% op 16 december 2000*;
t : aantal jaren van afkoop: 16 juni 2001 – 15 juni 2022 = *21 jaar*;

$$A = \frac{B*d}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} = \frac{ƒ1.194.778\ * 0{,}064\%}{2} * \frac{(1+0{,}064)^{21}-1}{(1+0{,}064)^{21}} * \frac{(1+0{,}064)^{\frac{1}{2}}}{(1+0{,}064)^{\frac{1}{2}}-1} =$$

ƒ 1.194.778 * 0,064 * 11,922 = *ƒ* 911.602

Afkoop canonverhoging bij tussentijdse wijziging
Als de erfpachter de canon voor het resterende deel van het lopende tijdvak al heeft afgekocht en als het recht van erfpacht vervolgens wordt gewijzigd waardoor de canon moet worden herzien (verhoogd), dan moet ook de canonverhoging worden afgekocht.
De afkoopsom van de canonverhoging wordt berekend met de formule uit artikel 1 sub c van de Instructie voor vooruitbetaling van de canon.

voorbeeld:

Een perceel is per 16 juni 1972 in erfpacht uitgegeven met een grondwaarde van ƒ 421.725 voor een periode van 50 jaar. De canonbetaling is afgekocht. Per 16 juni 2001 wordt de bebouwing gewijzigd: de canonverhoging is gebaseerd op een economische meerwaarde van ƒ 220.000. De canonbetaling wordt afgekocht.

Voor het bepalen van de afkoopsom zijn de volgende gegevens nodig (art. 1 sub c Instructie voor de vooruitbetaling van de canon):

(O-P) : schaduwgrondwaarde = grondwaarde wijziging = *ƒ 220.000;*
d : canonpercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *6,4% op 16 december 2000*;
i : afkooppercentage 6 maanden voor datum van afkoop: *6,4% op 16 december 2000*;
t : aantal jaren van afkoop: 16 juni 2001 – 15 juni 2022 = *21 jaar*;

$$A = \frac{(O-P) * d}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} = \frac{ƒ\ 220.000 * 0{,}064\%}{2} * \frac{(1+0{,}064)^{21}-1}{(1+0{,}064)^{21}} * \frac{(1+0{,}064)^{\frac{1}{2}}}{(1+0{,}064)^{\frac{1}{2}}-1} =$$

ƒ 220.000 * 0,064 * 11,922 = *ƒ* 167.857

3.3 afkoop van het verlengde tijdvak (AB 1994)

De mogelijkheid om een tijdvak met 50 jaar te verlengen en de canon voor het verlengde tijdvak af te kopen, bestaat nu alléén nog voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen van 1994 van toepassing zijn.

De afkoopsom voor het verlengde tijdvak wordt berekend met de formule uit artikel 2 sub b van de Instructie voor de vooruitbetaling van de canon. Om het gedeelte van de afkoopsom te berekenen dat betrekking heeft op de verlenging van het tijdvak, gebruikt u de formule uit artikel 2 sub c van de genoemde instructie.

3.4 afkoop bij ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak

Aan het einde van een tijdvak wordt de canon herzien. Er wordt een nieuwe canon berekend voor het nieuwe tijdvak (zie werkinstructie canonherziening einde tijdvak). Op de nieuwe canon is de ingroeiregeling van toepassing. Dit houdt in dat dat de erfpachter gedurende de eerste twee jaren van het nieuwe tijdvak een korting geniet op de canon[4]. Vanaf het derde jaar is hij jaarlijks het volledige canonbedrag verschuldigd.

[4] Ingroeiregeling: in het eerste jaar van het nieuwe tijdvak krijgt de erfpachter een korting van 2/3 van de canonverhoging, in het tweede jaar krijgt hij een korting van 1/3 van de canonverhoging en vanaf het derde jaar is de erfpachter het volledige canonbedrag verschuldigd.

De ingroeiregeling geldt niet alleen bij de jaarlijkse betaling van de canon, maar geldt ook als de canon na canonherziening einde tijdvak wordt afgekocht. In dat geval wordt de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht op de afkoopsom die volgens artikel 1 van de Instructie voor de vooruitbetaling van de canon is berekend. De netto contante waarde van de reductie wordt bepaald met de formule uit artikel 3 sub b van de genoemde instructie.

Opmerking 1: het canonpercentage van zes maanden voor de datum van afkoop, dat in de voorbeelden wordt gebruikt, is een percentage uit de oude systematiek. Onder de nieuwe systematiek die per 1 januari 2001 geldt, moet u bij de berekening van de afkoopsom gebruik maken van het canonpercentage bij uitgifte (art. 7 AB 2000: het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek)

Opmerking 2: per 1 januari 2002 dient in plaats van gulden, euro gelezen te worden.

bijlagen

bijlage 1
instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde en instructie voor de vooruitbetaling van de canon (per 1 januari 2001)[5]

Nr. 12

Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor de vooruitbetaling van de canon.

Extract
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam,

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 12 september 2000, ROIB 2000/ 9022;

Overwegende, dat:

- het noodzakelijk is om de instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor de vooruitbetaling van de canon aan te passen aangezien er een verwijzing naar een verkeerd artikel in staat en een van de variabelen in de formule voor het berekenen van de netto contante waarde van de reductie als gevolg van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak niet benoemd is,

B E S L U I T E N:

I in te trekken hun besluit van 12 september 2000, ROIB 2000/ 9022, zij het dat het toen ingetrokken besluit ingetrokken blijft;

II vast te stellen de navolgende

INSTRUCTIE VOOR DE VASTSTELLING EN AANPASSING VAN DE SCHADUWGROND-WAARDE

1. De schaduwgrondwaarde is bij aanvang van een tijdvak gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde.

2. De schaduwgrondwaarde wordt jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld aangepast door de geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar door Burgemeester en Wethouders vast te stellen aanpassingscoëfficiënt.

[5] Deze instructies zijn op 12 januari 2001 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

3. Deze jaarlijkse aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

$F_t = (G / H) - 0{,}01$

F_t = aanpassingscoëfficiënt in jaar t;
G = consumentenprijsindexcijfer[6] in het jaar voorafgaande aan de aanpassing;
H = consumentenprijsindexcijfer in het 2e jaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing

4. In afwijking van het gestelde onder 2 en 3 wordt bij tussentijdse wijzigingen van het recht van erfpacht die een herziening van de canon tengevolge hebben, de schaduwgrondwaarde aangepast door toepassing van de formule:

$N = M + (O - P)$

waarin voorstelt:
N= schaduwgrondwaarde na herziening
M= schaduwgrondwaarde welke geldt op het moment voorafgaande aan de herziening
O= de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing
P= de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing.

5. De aangepaste schaduwgrondwaarde wordt naar boven afgerond op hele euro's. Tot 1 januari 2002 dient voor "euro's" gelezen te worden "guldens".

6. De schaduwgrondwaarde van een perceel wordt jaarlijks vastgesteld, in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf vastgelegd en schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Betreft het een nieuwe schaduwgrondwaarde op grond van de wijziging van het recht van erfpacht als bedoeld onder 4 dan wordt tevens de ingangsdatum van de wijziging vastgelegd in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

III vast te stellen de navolgende

INSTRUCTIE VOOR DE VOORUITBETALING VAN DE CANON

Deze instructie is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, niet zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam, op grond waarvan vooruitbetaling van de canon mogelijk is.

1. *Afkoopsom bij aanvang en gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 jaar.*

a. Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde.

[6] Consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens voor de maand juni van het jaar voorafgaand aan de aanpassing, zoals de waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal bureau voor de statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut.

b. De afkoopsom verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode die betrekking heeft op het lopende tijdvak van 50 jaar, wordt berekend door toepassing van de formule:

$$A = \frac{B * d}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}.$$

waarin voorstelt:
A= afkoopsom voor een periode van t jaar
B = schaduwgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
d = canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling.

c. Indien de canon vooruitbetaald is en er tijdens het erfpachttijdvak een wijziging van het recht van erfpacht plaatsvindt die een herziening van de canon tengevolge heeft, dan dient ook de canonverhoging bij vooruitbetaling te worden voldaan. De afkoopsom voor de canonverhoging wordt berekend door toepassing van de formule:

$$X = \frac{(O - P) * d}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}.$$

waarin voorstelt:
X = afkoopsom voor de canonverhoging na de herziening;
O = de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
P = de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
d = canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
i = het afkooppercentage zoals dat door burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling

2. *Verlengd tijdvak:*

a. Verlenging van een tijdvak in de zin van artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is slechts mogelijk voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn[7].

b. Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode, dat betrekking heeft op een verlengd tijdvak, wordt berekend door toepassing van de volgende formule:

[7] Vooruitbetaling van de canon voor maximaal honderd jaar is in alle andere gevallen slechts mogelijk in bijzondere situaties, te beoordelen door de Gemeenteraad die daarbij tevens de hoogte van de afkoopsom vaststelt.

$$A = \frac{B * d}{2} * \frac{(1+i)^{(t-v)} - 1}{(1+i)^{(t-v)}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1} + Q$$

waarin voorstelt:
A= de afkoopsom voor een periode van t-v jaar
B = de schaduwgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
d = het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop, gedeeld door honderd;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop, gedeeld door honderd;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling
v = het aantal jaren waarmee het lopende erfpachttijdvak wordt verlengd;
Q = het gedeelte van de afkoopsom dat betrekking heeft op de verlenging van het lopende erfpachttijdvak.

c. Het gedeelte van de afkoopsom met betrekking tot de verlenging van het erfpachttijdvak wordt berekend door toepassing van de formule:

$$Q = A_{50} * (v/50) * s^{((50-n)/50)} * 1{,}040^{n}$$

waarin voorstelt:
Q = het gedeelte van de afkoopsom dat betrekking heeft op de verlenging van het lopende erfpachttijdvak;
A_{50} = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op het moment van uitgifte;
v = het aantal jaren waarmee het 50-jarige tijdvak is verlengd;
n = het aantal jaren dat binnen het lopende erfpachttijdvak is verstreken;
s = het hierna bedoelde percentage (gedeeld door 100).

De afkoopsom die betrekking heeft op de verlenging van het erfpachttijdvak met 50 jaar, wordt bepaald als een percentage van de afkoopsom voor het volledige, oorspronkelijke tijdvak van 50 jaar; dit percentage (toeslag) wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld; de factor Q wordt vastgesteld met een toeslag die geldt op het moment van berekening; indien een eerste erfpachttijdvak een looptijd heeft anders dan 50 jaar of in geval een tussentijdse canonverhoging bij wijziging van het recht met een resterende looptijd die van 50 jaar afwijkt, dient voor het vaststellen van de factor Q in overleg met het Gemeentelijk Grondbedrijf een correctie te worden toegepast.

3. Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak

a. Op grond van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak komen ook erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, in aanmerking voor de reductieregeling. Op de afkoopsom berekend volgens onderdeel 1. van deze instructie wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.
b. Deze netto contante waarde van de reductie wordt berekend door toepassing van de formule:

$$R = \frac{(k-h)}{2} * \frac{(1+i)^{t} - 1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1} + \frac{(k-m)}{2} * \frac{(1+i)^{u} - 1}{(1+i)^{u}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1} * \frac{1}{(1+i)^{t}}.$$

R = netto contante waarde van de reductie;

k = de herziene canon zoals verschuldigd bij aanvang van het nieuwe erfpachttijdvak op basis van jaarlijkse canonaanpassing;
h = ingroeicanon 1e jaar;
m = ingroeicanon 2e jaar;
t = nog resterende duur van de ingroeicanon 1e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
u = nog resterende duur van de ingroeicanon 2e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop.

4. De afkoopsom wordt naar boven afgerond op hele euro's. Tot 1 januari 2002 dient voor "euro's" gelezen te worden "guldens".

5. Indien de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) wordt voldaan na aanvang van de afkoopperiode is de erfpachter wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum van die periode. Wanneer de wettelijke rente een lager percentage heeft dan het canonpercentage zoals geldend voor de indexcanon dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.

6. Indien de afkoopsom wordt ontvangen na de aanvang van de in de afkoopofferte vermelde datum dan wordt de overeenkomst tot vooruitbetaling van de canon geacht niet te zijn tot stand gekomen dan na betaling van de verschuldigde rente als bedoeld in onderdeel 5. van deze instructie. Indien deze betaling achterwege blijft, is de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf bevoegd de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten en wordt de halfjaarlijkse canontermijn ingevolge artikel 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam geacht onmiddellijk opeisbaar te zijn;

7. het is niet toegestaan een afkoopsom overeen te komen voor een periode die aanvangt op een latere vervaldag dan de eerste nog niet verschenen vervaldag van de canontermijn; de afkoopperiode kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn;

IV. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C onder i., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

V. de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf te machtigen om:
   a. de schaduwgrondwaarden vast te stellen en deze jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld aan te passen overeenkomstig het bepaalde onder II van dit besluit;
   b. de bedragen verschuldigd wegens vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen, overeenkomstig het bepaalde onder III van dit besluit te doen berekenen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij deze vooruitbetaling wordt geregeld;

VI. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

VII. dat dit besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, afdeling 3.

Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de Bestuursdienstsectoren ROIB, Concern (Financiën), de stadsdelen en de Dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de Gemeentesecretaris,

bijlage 2
berekeningsinstructie afkoopsommen (geldend tot en met 31 december 2000)

No. 97/ RO/GZ

Aanwijzing en instructie met betrekking tot vooruitbetaling erfpachtcanons.

E x t r a c t
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.

Op voorstel van de Wethouder voor Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;
Gelet op hun besluit van 25 maart 1994, nr. 93/1597 RO/GZ en tevens gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt II;
Overwegende, dat:

- aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld, tot wijziging te besluiten van de Verordening op de stadsdelen door aanpassing van de bevoegdheden van de A-lijst, onderdeel III, Grondzaken, voor zover het erfpacht betreft;
- alsdan op de A-lijst zal zijn vermeld onder punt A, sub d. (Gemeenteblad 1996>) dat het vaststellen van de instructie ter berekening van de afkoopsom een centraal stedelijke bevoegdheid is en dat onder punt C, sub I onder e. staat vermeld dat het geven van aanwijzingen voor de vooruitbetaling van de canon tevens een centraal stedelijke bevoegdheid is;
- het college op 25 maart 1994, bij besluit nr. 93/1597 RO/GZ, de instructie heeft vastgesteld;
- het gewenst is deze instructie opnieuw vast te stellen om buiten twijfel te stellen dat deze toepassing dient te vinden voor de gehele stad;
- tevens van de gelegenheid gebruik is gemaakt om de instructie aan te vullen c.q. aan te passen.

Mede gelet op de toelichting op voornoemde bepalingen van de A-lijst van de Verordening op de stadsdelen waar staat vermeld dat het centraal stedelijk vaststellen van een instructie ter berekening van de afkoopsom van belang is voor een gelijke financiële behandeling van de erfpachters. Tevens is vermeld dat uniformiteit in het erfpachtbeheer een bijdrage levert aan zowel de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel als aan de inzichtelijkheid van het stelsel voor de individuele erfpachter en dat daarnaast uniformiteit van belang is uit een oogpunt van gelijke behandeling van de erfpachter. Het gelijkheidsbeginsel is immers een van de beginselen van behoorlijk bestuur die de overheid, ook als zij zich op het terrein van het privaatrecht begeeft, in acht dient te nemen. Het instrument van het geven van aanwijzigingen vormt, gezien de toelichting, voor die uniformiteit de beste waarborg,

BESLUITEN:

nu voor alsdan

I in te trekken hun besluit van 25 maart 1994, no. 93/1597 RO/GZ;

II dat dit besluit van toepassing is op alle erfpachten uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, niet zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam, waarin staat vermeld dat vooruitbetaling van de canon mogelijk is;

III dat onder vooruitbetaling van de canon in de zin van dit besluit wordt verstaan; het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens;

IV de instructie tot de vooruitbetaling van erfpachtcanons op grond van de A-lijst van de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt A sub d. en de aanwijzing op grond van punt C sub I onder e., als volgt opnieuw vast te stellen:

1. Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom), verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode, dat betrekking heeft op het lopende erfpachttijdvak van 50 jaar, wordt berekend volgens de volgende formule:

   Formule I

$$A = \frac{C}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{1/2}}{(1+i)^{1/2} - 1}$$

   Waarin voorstelt:
   A = afkoopsom voor een periode van t jaar
   C = jaarcanon welke geldt op het moment voorafgaand aan de vooruitbetaling;
   i = het afkooppercentage gedeeld door honderd;
   t = aantal jaren van vooruitbetaling.

2. Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom), verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode, dat betrekking heeft op een verlengd erfpachttijdvak, wordt berekend volgens de volgende formule:

   Formule II

$$A = \frac{C}{2} * \frac{(1+i)^{(t-v)} - 1}{(1+i)^{(t-v)}} * \frac{(1+i)^{1/2}}{(1+i)^{1/2} - 1} + Q$$

   waarin voorstelt:
   A = afkoopsom voor een periode van t jaar;
   C = jaarcanon welke geldt op het moment voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling;
   i = het afkooppercentage gedeeld door honderd
   t = aantal jaren van vooruitbetaling
   v = aantal jaren waarmee het lopende erfpachttijdvak wordt verlengd;
   Q = het gedeelte van de afkoopsom dat betrekking heeft op de verlenging van het lopende erfpachttijdvak.

3. Het afkooppercentage wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld; de afkoopsom wordt steeds bepaald door het afkooppercentage dat gold bij het vaststellen van de aanvangscanon; voorzover het een tussentijdse canonverhoging bij wijziging van het recht betreft (o.a. bij bestemmingswijziging of toename van het bouwvolume), wordt de afkoopsom voor dat gedeelte van de canon bepaald door de afkooppercentage dat gold bij het vaststellen van die canonverhoging. Indien de canon door deskundigen is herzien bij de canonherzieningen aan het einde van het tijdvak wordt het door deskundigen gehanteerde canonpercentage als afkooppercentage gehanteerd.

4. Indien de afkoopsom wordt verrekend met het restbedrag van een nog uitstaande afkoopsom wordt het restbedrag van die afkoopsom op dezelfde wijze berekend als in de formule I en II.

5. Het gedeelte van de afkoopsom met betrekking tot de verlenging van het 50-jarige erfpachttijdvak (factor Q in formule II) wordt door middel van een contante-waardeberekening bepaald op een zodanig bedrag als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente een vergoeding te verschaffen voor het verschuiven naar de toekomst van de datum waarop wijziging van de voorwaarden en herziening van de canon zouden plaatsvinden; de factor Q wordt berekend volgens de volgende formule:

   Formule III

$$Q = A_{50} * \frac{V}{50} * S^{(50-n/50)} * 1{,}035^{n}$$

   waarin voorstelt:
   Q = het gedeelte van de afkoopsom dat betrekking heeft op de verlening van het lopende erfpachttijdvak;
   A = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op basis van de aanvangscanon berekend volgens formule I;
   n = het aantal jaren dat binnen het lopende erfpachttijdvak is verstreken;
   v = het aantal jaren waarmee het 50-jarige erfpachttijdvak is verlengd;
   S = het hierna genoemde percentage gedeeld door 100;

   de afkoopsom, die betrekking heeft op de verlenging van het erfpachttijdvak met 50 jaar, wordt bepaald als een percentage van de op de aanvangscanon gebaseerde afkoopsom voor het volledige, oorspronkelijke tijdvak van 50 jaar; dit percentage (toeslag) wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld; de factor Q wordt vastgesteld met de toeslag, die geldt op het moment van berekening; indien een eerste erfpachttijdvak een looptijd heeft anders dan 50 jaar of in geval van een tussentijdse canonverhoging bij wijziging van het recht met een resterende looptijd die van 50 jaar afwijkt, dient voor het vaststellen van de factor Q in overleg met het Gemeentelijk Grondbedrijf een correctie te worden toegepast.

6. Bij afkoop van een vaste canon waarin een toeslag is begrepen voor het uitsluiten van art. 3, lid 11 van de Algemene Bepalingen van 1966 respectievelijk artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam (vijfjaarlijkse canonaanpassing) wordt voor de berekening van de afkoopsom de jaarcanon verminderd met die toeslag.

7. Wanneer de canon ingevolge art. 3, lid 11, van de Algemene Bepalingen van 1966 respectievelijk ingevolge artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam is aangepast, zal, indien de afkoopermijn aanvangt binnen een jaar na de laatste aanpassing, voor de berekening van de afkoopsom deze aanpassing buiten beschouwing blijven.

8. Indien de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode is wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum. In het geval dat de wettelijke rente een lager percentage is dan het canonpercentage zal het laatstgenoemde percentage gehanteerd worden voor de berekening van de verschuldigde rente over de afkoopsom.

9. Indien de afkoopsom wordt ontvangen na de aanvang van de afkoopperiode, wordt de afkoopovereenkomst geacht niet te zijn overeengekomen dan na het betalen van de verschuldigde rente; indien deze betaling achterwege blijft, zijn de onder 11 genoemde directeuren bevoegd, de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten en wordt de halfjaarlijkse canontermijn ingevolge art. 8, lid 1, van de Algemene Bepalingen van 1966 respectievelijk artikel 7, lid 1, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam geacht opeisbaar te zijn.

10. Het is niet toegestaan een afkoopsom overeen te komen voor een periode die aanvangt op een latere vervaldag dan de tweede nog niet verschenen vervaldag van de canontermijn; de afkoopperiode kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn.

11. Aan de vooruitbetaling van de canon gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

12. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
    a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    b. het bedrag van de canon;
    c. de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
    d. de datum waarop de afkoopsom aan de gemeente voldaan dient te zijn;
    e. dat indien betaling plaatsvindt na de onder d. genoemde datum, er rente over de afkoopsom verschuldigd is;
    f. de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

13. Een besluit tot de vooruitbetaling van de canon wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

14. De vooruitbetaling van de canon wordt tevens vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

15. De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, komen voor rekening van de erfpachter.

V Conform het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt II, inzake de vooruitbetaling van de canon voor maximaal 100 jaar, te bepalen, waarbij voor "Burgemeester en Wethouders" vermeld onder punt V a. dient te worden gelezen "het Dagelijks Bestuur", zodat het besluit als volgt luidt:
dat de vooruitbetaling en de terugbetaling van de canon op voet van art. 9 van de A.B. 1966 in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in dat artikel en in art. 3 van de A.B. 1966, zullen geschieden onder de volgende voorwaarden:
a het Dagelijks Bestuur kan met de erfpachter overeenkomen dat het eerste of lopende tijdvak eenmaal wordt verlengd met maximaal 50 jaren, onder de verplichting de nog niet verschenen erfpachttermijnen voor de volledige duur van het aldus verlengde tijdvak door betaling van een bedrag ineens te voldoen;
b voor verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak als bedoeld onder *a,* is de erfpachter een toeslag verschuldigd boven het bedrag door hem verschuldigd bij enkele toepassing van art. 9, lid 1, van de A.B. 1966;
c Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het door de erfpachter voor de verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak verschuldigde toeslagpercentage vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente een vergoeding te verschaffen voor het verschuiven naar de toekomst van de datum waarop op voet van art. 3, leden 2 en 5, van de A.B. 1966 wijziging van de voorwaarden en herziening van de canon zou plaatsvinden;

d het bedrag van de vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen, waarin begrepen de eventueel door de erfpachter verschuldigde toeslag, wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders bij besluit vast te stellen instructie, welk besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het Gemeenteblad;

e voor het kalenderjaar 1991 wordt het onder *c* bedoelde toeslagpercentage bepaald op 25;

f indien de periode van vooruitbetaling aanvangt binnen een jaar na de aanpassing van de canon op voet van art. 3, lid 11, van de A.B. 1966, wordt voor de berekening van de afkoopsom deze aanpassing van de canon buiten beschouwing gelaten;

g indien met de vooruitbetaling van erfpachttermijnen de duur van een tijdvak wordt verlengd, vindt in afwijking van het bepaalde in art. 3, leden 2 een 5, van de A.B. 1966 wijziging van de voorwaarden en herziening van de canon eerst plaats bij het einde van het aldus verlengde tijdvak en vervolgens telkens op het tijdstip waarop met toepassing van art. 3, lid 2, van de A.B. 1966 of de alsdan van toepassing zijnde voorwaarden het tijdvak is verlopen;

h voor de toepassing van het onder *g* gestelde, wordt ervan uitgegaan dat het terrein waarop het erfpachtrecht is gevestigd, een bouwblok vormt waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de kadastrale grenzen van het terrein;

i de vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt daaromtrent in ieder geval vermeld het bedrag van de canon, het bedrag van de vooruitbetaling in eens en de eventueel door de erfpachter verschuldigde toeslag, alsmede de datum waarop dit bedrag respectievelijk deze bedragen aan de gemeente is c.q. zijn voldaan en tevens de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft, alsmede de datum waarop deze periode eindigt; indien het nog aan te vangen of lopende tijdvak op voet van de voorwaarde, vermeld onder *a*, is verlengd, wordt tevens vermeld de datum waarop de wijziging van de voorwaarden en herziening van de canon zal plaatsvinden; de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de eventueel ter zake daarvan verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de erfpachter;

j de in verband met de vooruitbetaling van nog niet verschenen erfpachttermijnen tussen de erfpachter en de gemeente overeengekomen verlenging van het nog aan te vangen op lopende tijdvak kan niet ongedaan worden gemaakt, noch kan terugbetaling van de vooruitbetaalde bedragen worden gevorderd, behoudens in het geval van beëindiging van het recht als bedoeld in art. 14 van de A.B. 1966;

VI te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, afd. 3;

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de hoofdafdelingen Stedelijke Ontwikkeling, Financiën, Stadsdeelfinanciën en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

bijlage 3
overzicht van de canonpercentages, de afkooppercentages en de toeslagpercentages die door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld

Achter dit blad kunt u de besluiten opbergen, die u per kwartaal van Bureau Erfpacht krijgt toegestuurd.

bijlage 4
overzicht van de beleidswijzigingen inzake afkoop (1994-2000)

1994

- Afkoop lopend en verlengd
- Afkoop bij uitgifte én tussentijds is mogelijk
- Afkoopsom voor 50 jaar bij uitgifte *is hoger dan* de grondwaarde
- Tussentijdse afkoopsom is gebaseerd op afkoopsom bij uitgifte

Afkoop lopend tijdvak:

- hoogte afkoopfactor is op een zodanig niveau gesteld dat de gemeente schadeloos gesteld wordt wegens derving van de canon
- afkoop lopend tijdvak kan alleen tot het einde van het tijdvak
- canon x afkoopfactor
- afkoopfactor is gebaseerd op afkooppercentage
- hoogte afkoopfactor is afhankelijk van de periode dat de canon wordt afgekocht
- afkoopsom bij uitgifte is (vaak) hoger dan de grondwaarde

Afkoop verlengd tijdvak:

- Maximale periode van afkoop: 50 jaar na lopend tijdvak
- fkoop lopend tijdvak is verplicht
- berekend door 25 % van de afkoopsom lopend tijdvak te nemen
- in geval van afkoop tussentijds wordt een boete rente gehanteerd voor het later afkopen dan bij uitgifte.

Artikelen Algemene bepalingen

- Art. 10, 11 AB 1994
- Art. 9 AB 1966, art 1 Moderniserings Besluit
- In geval van de AB 1937 en 1995 is alleen afkoop lopend tijdvak mogelijk.
- In geval van oudere AB's afkoop niet mogelijk.

1995 – 1996 Zie 1994

1997 Zie 1994, vastgelegd in aanwijzing 96/278/13

1998 – 2000 Zie 1997

2001

Afkoop lopend tijdvak

- Afkoop bij uitgifte = grondwaarde
- Tussentijdse afkoop is gebaseerd op schaduwgrondwaarde
- Overstap van canonbetaling naar afkoop is tussentijds mogelijk, andersom niet.
- Geen verlengde afkoop meer

Algemene bepalingen:

AB 2000:
Alleen afkoop voor 50 jaar, lopend tijdvak.
Geen afkoopsom verlengd tijdvak.

AB 1994:
Afkoop voor lopend en verlengd tijdvak;
Toeslagpercentage voor verlengd tijdvak wordt met ingang van 1-1-2001 stapsgewijs verhoogd
In 2001 is het toeslagpercentage 32%

AB 1966
Afkoop lopend tijdvak is mogelijk
Tot 1 januari 2002 is afkoop verlengd tijdvak mogelijk
Met ingang van 1-1-2002 wordt deze mogelijkheid ingetrokken. Vanaf 1-1-2002 is afkoop verlengd tijdvak niet meer mogelijk.

AB 1955 en 1937
Afkoop lopend tijdvak is mogelijk

bijlage 5
overzicht standaarddocumenten afkoop

Deze standaarddocumenten kunnen gebruikt worden voor afkoop onder de Algemene bepalingen van 2000 en 1966. De standaarddocumenten zijn aangepast aan de beleidswijzigingen uit Groot Onderhoud en aan de euro.

1	Ontvangstbevestiging
2	Afwijzingsbrief
3	Aanbieding en bericht van acceptatie
4	Rappel
5	Verstrijken termijn
6	Besluit
7	Verzoek notaris, bijlagen: kopie besluit, modelakte en modelvolmacht
8	Modelakte en modelvolmacht
9	Goedkeuring akte

Deze standaarddocumenten kunnen gebruikt worden voor afkoop onder de Algemene bepalingen van1994. De standaarddocumenten zijn aangepast aan de beleidswijzigingen uit Groot Onderhoud en aan de euro.

1	Ontvangstbevestiging
2	Aanbieding afkoop lopend tijdvak en bericht van acceptatie
3	Aanbieding afkoop lopend en verlengd tijdvak en bericht van acceptatie
4	Rappel
5	Verstrijken termijn
6	Besluit afkoop lopend tijdvak
7	Besluit afkoop lopend en verlengd tijdvak
8	Verzoek notaris en modelvolmacht
9	Modelakte en modelvolmacht afkoop lopend tijdvak
10	Modelakte en modelvolmacht afkoop lopend en verlengd tijdvak
11	Goedkeuring akte