Erfpachtbeleid voor de afkoop van de canon per @@ 2016

I. ALGEMEEN

Artikel 1 Toepasselijkheid

Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor voortdurende dan wel voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. afkoopsom:

een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s). Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon vooruitbetaald (afgekocht) worden tot het einde van het (verlengde) tijdvak. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de canon afgekocht voor de gehele duur van het erfpachtrecht.

c. (erfpacht)grondwaarde:

de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte die staan in de erfpachtakte.
Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

e. ingroeiregeling: ...
<...>

II. AFKOOP VAN DE CANON VAN EEUWIGDURENDE ERFPACHTRECHTEN

Artikel 3 Afkoop bij de uitgiftein eeuwigdurende erfpacht

1. Aan de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

2. Op het moment in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die staat in de aanbieding. De uitgifte vindt pas plaats nadat de erfpachter deze aanbieding onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd.

3. Als het erfpachtrecht wordt uitgegeven met een bestemming "kantoor", "detailhandel", "supermarkt", "hotel" of "horeca", is de erfpachter verplicht om, vanaf het moment van

gronduitgifte, de canon eeuwigdurend af te kopen. De afkoopsom is dan gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die staat in de aanbieding.

4. Als de bestemming "twee of meer woningen" of "twee of meer koopwoningen" is en de erfpachter op het moment van gronduitgifte niet de eerste bewoner is, kunnen de gemeente en de erfpachter voorafgaand aan de gronduitgifte, in afwijking van lid 2, met elkaar overeenkomen dat:

a. De canon op het moment van gronduitgifte voor de eerste twee jaar vooruit wordt betaald. Twee jaar erna kan de erfpachter dan alsnog de keuze maken tussen:
   - doorgaan met het betalen van een periodieke canon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, of
   - eeuwigdurende afkoop van de canon tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde die staat in de aanbieding.

b. Op het moment van uitgifte de canon voor de eerste drie jaar vooruit wordt betaald. Drie jaar erna kan de erfpachter dan alsnog de keuze maken tussen doorgaan met het betalen van een periodieke canon of eeuwigdurende afkoop zoals bepaald in lid 4a van dit artikel.

Artikel 4 Afkoop bij overstap, conversie of canonherziening naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht

1. Als het erfpachtrecht overgaat naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht door:
   - canonherziening einde tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht, of
   - overstap van een voortdurend erfpachtrecht, of
   - conversie van een tijdelijk erfpachtrecht,

   en er wordt gekozen voor afkoop, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de door de erfpachter geaccepteerde aanbieding tot canonherziening, overstap of conversie.

2. Als de afkoopsom zoals bedoeld in lid 1, vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak verschuldigd is, wordt het verschuldigde bedrag verlaagd met een bedrag dat wordt berekend door toepassing van de formule:

$$V = AT - (AT / (1 + i)^{tx})$$

waarin voorstelt:
- V = de verlaging van de afkoopsom als gevolg van de eerdere datum waarop de afkoopsom is verschuldigd;
- AT = de afkoopsom zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel;
- i = het afkooppercentage voor erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Burgemeester en wethouders stellen dit percentage vast voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- tx = het aantal jaren tussen het moment waarop de afkoopsom verschuldigd is en de ingangsdatum van de nieuwe eeuwigdurende erfpachtperiode.

Artikel 5 Afkoopsom van bestaande erfpachtrechten onder Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht

1. Als op een erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

$$A = C / P$$

waarin voorstelt:
- A = de afkoopsom;
- C = het geldende bedrag van de canon, zes maanden voor het moment van de afkoop;
- P = het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht dat zes maanden voor het moment van de afkoop van toepassing is.

2. Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven, dan is de afkoopsom (A) gelijkgesteld aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

Artikel 6 Aanvullende afkoopsom als gevolg van canonaanpassing bij wijziging erfpachtrecht onder Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht

Als een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wijzigt op de manier zoals is omschreven in artikel 20 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. De gemeente en de erfpachter kunnen dan overeenkomen dat de erfpachter de canonverhoging afkoopt. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AW = C / P$$

waarin voorstelt:

- AW = aanvullende afkoopsom als gevolg van wijziging van het erfpachtrecht;
- C = het bedrag van de canonstijging als gevolg van de tussentijdse wijziging van het erfpachtrecht;
- P = het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht dat zes maanden voor het moment van de aanvullende afkoop van toepassing is.

III. AFKOOP VAN DE CANON VAN VOORTDURENDE EN TIJDELIJKE ERFPACHTRECHTEN

Artikel 7 Afkoop voor een (deel van een) tijdvak van 50 of 75 jaar onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht

1. De afkoopsom die de erfpachter is verschuldigd bij vooruitbetaling van de canon voor de resterende periode van het lopende tijdvak van 50 of 75 jaar ,wordt berekend door toepassing van de formule:

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

$$AT = \frac{C \times f}{2} \times \frac{(1+1)^{t} - 1}{(1+1)^{t}} \times \frac{(1+1)^{\frac{1}{2}}}{(1+1)^{\frac{1}{2}} - 1}$$

waarin voorstelt:

- AT = de afkoopsom voor het lopende tijdvak;
- C = het bedrag van de jaarlijkse canon die geldt zes maanden voor het moment van de afkoop . In de volgende gevallen wordt hiervan afgeweken:
    - als sprake is van toepassing van de ingroeiregeling, wordt voor de factor "C" het bedrag van de niet-gereduceerde jaarlijkse canon genomen;
    - als sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt voor de factor "C" een gewogen gemiddelde genomen van de huidige canon en de verwachte canon na de toekomstige 10- respectievelijk 25-jaarlijkse aanpassingen gedurende het lopende tijdvak. Deze verwachte canons worden ingeschat op basis van een canonpercentage voor de 10- respectievelijk 25-jaar vaste canon, dat gelijk wordt gesteld aan het afkooppercentage (i) dat voor de afkoop van deze canons geldt.
    - << alternatieve formulering >> *als sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt voor de factor "C" de huidige canon genomen tot de einddatum van de huidige 10- of 25-jaar vaste canontermijn, en wordt voor de opvolgende vaste canontermijnen (tot de einddatum van het lopende tijdvak) een fictieve canon gehanteerd, die wordt berekend tegen een canonpercentage, dat gelijk wordt gesteld aan het afkooppercentage (i) dat voor de afkoop van deze canons geldt*
- f = een factor voor de correctie van de afwijkende canonindexering. De factor f = 1,00 voor de indexcanons onder Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, 1955, 2000. Voor canons

onder Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 en 1994 stellen burgemeester en wethouders de factor f jaarlijks vast;

- i = het afkooppercentage, zoals burgemeester en wethouders vaststellen voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- t = het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende tijdvak.

2. De onder lid 1 genoemde afkoopsom kan niet lager uitvallen dan een minimumgrens. Dit wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AR = B * t/50$$

waarin voorstelt:

- AR = de minimumgrens voor de afkoopsom AT zoals bedoeld onder lid 1;
- B = de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de administratie van de gemeente Amsterdam;
- t = het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende erfpachttijdvak.

3. Als in de aanbieding voor de canonherziening of in het taxatierapport voor de canonherziening een concreet bedrag als afkoopsom is genoemd, komt dit bedrag in de plaats van de factor "B" in de formule in lid 2.

Artikel 8 Aanvullende afkoopsom als gevolg van canonherziening bij wijziging erfpachtrecht onder Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht

Als een voortdurend erfpachtrecht tijdens het erfpachttijdvak wijzigt, kan dit een herziening van de canon tot gevolg hebben. Dit is bijvoorbeeld het geval als de bestemming of bebouwing wijzigt. De gemeente en de erfpachter kunnen dan overeenkomen dat de erfpachter de canonverhoging afkoopt. De aanvullende afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule:

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

waarin voorstelt:

- AW = aanvullende afkoopsom als gevolg van wijziging van het erfpachtrecht;
- C = de canonverhoging als gevolg van de tussentijdse wijziging van het erfpachtrecht;
- i = het afkooppercentage voor Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, zoals burgemeester en wethouders hebben vastgesteld voor het betreffende canontype en voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- t = het aantal jaren van vooruitbetaling.

Artikel 9 Afkoopsom voor een verlengd tijdvak onder Algemene Bepalingen 1994

1. Verlenging van een tijdvak volgens artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is alleen mogelijk voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn. Deze verlenging kan met maximaal 50 jaar en is slechts eenmaal mogelijk.

2. De afkoopsom die is verschuldigd bij het ingaan van de periode van vooruitbetaling over een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij de afkoopsom voor het lopende tijdvak door toepassing van de volgende formule:

$$AV = \frac{EGW * p}{2} * \frac{(1+i)^{tv}-1}{(1+i)^{tv}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} \; -/- \; \frac{EGW * p}{2} * \frac{(1+i)^{n}-1}{(1+i)^{n}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1}$$

waarin voorstelt:

- AV = de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;
- EGW = de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht die is vastgelegd in het gemeentelijke grondprijsbeleid en geldt zes maanden voor het moment dat de afkoopsom wordt voldaan;
- P = het canonpercentage met betrekking tot de verlengde afkoop, zoals burgemeester en wethouders hebben vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;

- i = het afkooppercentage voor andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, zoals burgemeester en wethouders hebben vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- tv = het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van de verlengde afkoopperiode;
- n = het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van het lopende erfpachttijdvak;

4. De afkoopsom voor het verlengde tijdvak (AV) zoals bedoeld in lid 2, mag niet lager uitvallen dan een drempelbedrag dat burgemeester en wethouders jaarlijks vaststellen. Voor het kalenderjaar 2016 is dit drempelbedrag vastgesteld op € 1.738. Voor de daarop volgende jaren stellen burgemeester en wethouders dit drempelbedrag jaarlijks vast door € 1.738 te vermenigvuldigen met de ontwikkeling van de inflatie sinds 2016. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.

Artikel 10 Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak naar Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

1. Erfpachters die aan het einde van een voortdurend erfpachttijdvak overgaan naar Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 kunnen de herziene canon voor het erfpachtrecht in het nieuwe 50-jarig tijdvak afkopen. Als deze algemene bepalingen zijn aangezegd vóór 1 juli 2016, komen zij in aanmerking voor een korting vanwege de ingroeiregeling. Deze ingroeiregeling geldt alleen in de eerste twee jaren na de canonherziening. Van de afkoopsom, zoals berekend volgens artikel 7 van dit beleid, wordt in dat geval de netto contante waarde van de ingroeikorting afgetrokken.

2. De netto contante waarde van de ingroeikorting wordt berekend door toepassing van de formule:

   $R = h1 * 0{,}97 + h2 * 0{,}94$

   waarin voorstelt:
   - R = de netto contante waarde van de ingroeikorting;
   - h1 = het bedrag van ingroeikorting in het eerste jaar na het moment van canonherziening. Dit bedrag kan niet kleiner dan 0 euro zijn;
   - h2 = het bedrag van ingroeikorting in het tweede jaar na het moment van canonherziening. Dit bedrag kan niet kleiner dan 0 euro zijn.

3. De in lid 2 bedoelde ingroeikorting wordt berekend als het verschil tussen de nieuw vastgestelde canon en:
   - de canon die gedurende het laatste jaar van het oude tijdvak was verschuldigd, of
   - de canon voor het oude tijdvak zoals deze op het moment van berekening was verschuldigd. Dit is van toepassing als de berekening eerder wordt gemaakt dan het laatste jaar van het oude tijdvak, of
   - de canon zoals deze was op het moment dat de betaling van de afkoopsom voor het oude tijdvak werd voldaan. Dit is het geval als de canon in het oude tijdvak werd afgekocht.

4. Als de afkoopsom binnen twee jaren na het ingaan van een nieuw 50-jarig tijdvak wordt voldaan, wordt de in lid 1 bedoelde ingroeikorting van de afkoopsom afgetrokken. De korting geldt voor dat gedeelte van de eerste twee jaren van het tijdvak dat nog niet is verlopen op het moment dat de erfpachter de afkoopsom voldoet.

5. Als de afkoopsom voor een nieuw tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak verschuldigd is, wordt het verschuldigde bedrag verlaagd met een reductie die wordt berekend door toepassing van de formule:

$$V = (AT - R) / (1 + i)^{tx}$$

waarin voorstelt:

- V = de verlaging van de afkoopsom als gevolg van de eerdere datum van verschuldigdheid
- AT = de onder artikel 7 bedoelde afkoopsom voor het nieuwe tijdvak;
- R = de onder artikel 10 lid 2 bedoelde ingroeikorting;
- i = het onder lid artikel 7 bedoelde afkooppercentage;
- tx = het aantal jaren tussen het moment waarop betaling van de afkoopsom voor een nieuw tijdvak verschuldigd is en de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak.

IV. VAN TOEPASSING OP ALLE ERFPACHTRECHTEN

Artikel 11 Afronding verschuldigde afkoopsom
De afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 12 Renteberekening voor alle algemene bepalingen

1. Als de afkoopsom wordt voldaan na de ingangsdatum van de periode waarvoor de afkoopsom is verschuldigd, is de erfpachter rente verschuldigd vanaf de ingangsdatum van die periode. Daarbij gelden de algemene bepalingen die van toepassing zijn.

2. Als het rentepercentage lager is dan het canonpercentage dat ten tijde van ... geldt voor de jaarlijks geïndexeerde canon, wordt het laatstgenoemde percentage gehanteerd.

3. Als de gemeente de afkoopsom ontvangt na de ingangsdatum die in de aanbieding met betrekking tot de afkoop is vermeld, komt de overeenkomst tot afkoop van de canon pas tot stand na betaling van de verschuldigde rente zoals bedoeld in het vorige lid. Als de erfpachter nalaat om deze rente te betalen, is de gemeente Amsterdam bevoegd:
    - de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten, en
    - betaling van de (halfjaarlijkse) canontermijn die overeenkomstig de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing is onmiddellijk op te eisen. Daarbij behoudt de gemeente het recht om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

Artikel 13 Ingangsdatum van de periode van de afkoop
De periode van afkoop kan alleen ingaan op een vervaldag van een canontermijn. Het is alleen toegestaan om een afkoopsom overeen te komen voor een periode die ingaat op een vervaldag binnen zes maanden na het sluiten van de overeenkomst.

Toelichting

Artikel 3Afkoop bij nieuwe uitgifte AB2016
Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) op het moment van nieuwe erfpachtuitgifte is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de geaccepteerde aanbieding tot erfpachtuitgifte.
Dit punt is ongewijzigd t.o.v. huidige instructie. Verschillen met nu zijn:

- er wordt onder AB2000 afgekocht voor (max.) 50 jaar; de erfpachtgrondwaarde bij AB2000 is de erfpachtgrondwaarde voor één 50-jrg tijdvak
- er wordt met AB2016 afgekocht voor een oneindige periode; de erfpachtgrondwaarde bij AB2016 is de erfpachtgrondwaarde voor een oneindig tijdvak (die dus hoger uitvalt dan voor 50 jaar)

Ook fiscaal (BTW) is het gewenst, dat bij uitgifte de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

Artikel 3.3
Indien B&W besluiten tot verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgifte voor bepaalde categorieën ..... << PM besluit BT hierover >>

Artikel 3.4 Projectontwikkelaarsregeling bij nieuwe uitgifte AB2016
Dit punt beoogt om de projectontwikkelaarsregeling (POR) te vervangen door een eenvoudige regeling.
Het voorstel is, dat bij uitgifte van koopwoningcomplexen, de ontwikkelaar vooraf de indexcanon voor 2 of 3 jaar vooruitbetaalt, en dat het recht dan standaard als canonbetalend te boek staat. Na die periode heeft de erfpachter (dan inmiddels de bewoner) de keuze uit:

- doorgaan met het betalen van een jaarlijks geïndexeerde canon (het recht blijft canonbetalend)
- de canon eeuwigdurend afkopen tegen de *nominale* grondwaarde bij uitgifte (dit is dus een eenmalig voordeel voor de erfpachter t.o.v. de reguliere afkoopformule, want de indexatie over deze 2 of 3 jaar telt niet door in de afkoopsom).

Voordeel:

- bedrag bijbetaling afkoopsom is vooraf al exact bekend
- ontwikkelaar opteert *vooraf* voor 2 of voor 3 jaar, dus geen gezeur meer over achteraf verlengen e.d.
- voor de POR geen administratief complexe tussenrekeningen meer e.d. (zoals nu wel het geval is bij de projectontwikkelaarsregeling), dus administratief eenvoudiger uit te voeren

Artikel 4 Afkoop bij overstap, conversie of CHET naar AB20215
Het voorstel is, om voor afkoop op het moment van overstap, conversie of canonherziening een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) op te nemen als bij nieuwe uitgifte.
Ook bij CHET van oude AB's naar AB2016 wordt een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) op te nemen als bij nieuwe uitgifte. In de overstapregeling wordt nog vastgesteld op welke wijze de afkoop wordt verrekend met de betaalwijze voor het resterende tijdvak van het voortdurende recht.
Bij vaststellen van de hoogte van de afkoop wordt rekening mee gehouden, dat het moment van betaling (= aktepassering) eerder kan liggen dan het moment van ingang van de nieuwe erfpachtperiode. Met name bij CHET kan daar wel 2 jaar tussen liggen.

Artikel 5 Tussentijds afkopen onder AB2016
Belangrijkste verschil tussen voortdurende "afkoop" (voor één tijdvak) en eeuwigdurende afkoop is, dat er altijd voor "t = oneindig" wordt afgekocht, en niet meer tot 20xx. Hierdoor kan de formule voor AB2016-rechten eenvoudiger worden, nl. gewoon "afkoop = canon / canonpercentage".
De afkoopberekening "voor altijd" is altijd hetzelfde, ongeacht het moment van afkoop: wiskundig gezien is een afkoopperiode van 2016 tot oneindig, "even lang" als een afkoopperiode van 2042 tot oneindig. Er wordt dus onder de AB2016 altijd een eeuwigdurende reeks afgekocht. Hierdoor kan veel complexiteit (nl. de factor "t") vervallen in de afkoopformule voor de AB2016.

Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) voor een erfpachtrecht dat reeds de AB2016 heeft, wordt berekend door toepassing van de formule:

A = C / P

Waarin voorstelt:
A = de afkoopsom
C = het bedrag van de canon, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling

P = het canonpercentage waartegen de canon netto-contant wordt gemaakt tot een afkoopsom.

Vervolgens is in artikel 5.2 toegevoegd:
Hierbij kan het bedrag A (de afkoopsom) niet lager uitvallen dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde, waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.
Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen boekverlies maakt op tussentijdse afkopen, indien na de uitgifte de rente is gestegen en/of het prijspeil is gedaald.

Artikel 6 Afkoop canonstijging (bij bestemmingswijziging e.d.) van AB2016 rechten
Voorgesteld wordt om de vooruitbetaling bij tussentijdse wijzigingen niet meer te baseren op de grondwaardestijging, maar op de canonstijging. Hierdoor wordt o.a. de verwerking van de 'aftoppingsregeling' eenvoudiger. De afkoopsom voor de canonstijging is – voor AB2016 – gelijk aan de canonstijging, gedeeld door het gehanteerde canonpercentage.

Artikel 7Vooruitbetaling rechten met oudere AB´s
Voorgesteld wordt om de formule voor afkoop van rechten met oudere (voortdurende) AB´s voortaan niet meer tegen de 'schaduwgrondwaarde' te doen, maar op basis van de actuele canon.
Bij deze eenvoudige rekenwijze worden enkele uitzonderingen gemaakt om te voorkomen dat deze berekening leidt tot ongewenste effecten (grote schokken in hoogte afkoopsom in verschillende afkoopjaren, of grote verschillen met de hoogte van de afkoopsom onder de huidige instructie):

- bij een 5-jaarlijks geïndexeerde canon onder AB1966/94 wordt een correctie toegepast om te voorkomen dat de 5-jrl indexering leidt tot schokken in de hoogte van de afkoopsom
- er komt een minimumgrens voor de afkoopsom, gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde, maal het aantal jaren van vooruitbetaling, gedeeld door 50. Hiermee wordt voorkómen dat tussentijdse afkoopsommen van rechten die recent tegen lage canonpercentages zijn uitgegeven, veel lager uitkomen dan van buren die meteen bij uitgifte hebben afgekocht (tegen afkoopsom = grondwaarde). Dit voorkomt dat erfpachters die meteen bij uitgifte hebben vooruitbetaald, zich benadeeld voelen door de nieuwe afkoopformule
- indien sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de AB2000, zegt de vigerende afkoopsom weinig over de hoogte van de toekomstige canons gedurende het restant van het tijdvak (vanwege de 10/25-jrl aanpassing van de canon). Daarom wordt de afkoop niet gebaseerd op de huidige canon, maar op een gewogen gemiddelde van de huidige canon en de verwachte canon na de toekomstige 10- respectievelijk 25-jaarlijkse aanpassingen gedurende het lopende tijdvak. Dit wordt in de instructie als volgt uitgewerkt: dan wordt voor de factor "C" de huidige canon genomen tot de einddatum van de huidige 10- of 25-jaar vaste canontermijn, en wordt voor de opvolgende vaste canontermijnen (tot de einddatum van het lopende tijdvak) een fictieve canon gehanteerd, die wordt berekend tegen een canonpercentage, dat gelijk wordt gesteld aan het afkooppercentage dat voor de afkoop van deze canons geldt.

Punt 9 Verlengde Afkoop onder AB1994
Voorstel is om de verlengde afkoopsom niet meer te baseren op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling. Dit sluit beter aan bij art. 11 van de AB1994, waar wordt gesteld dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente de compenseren voor de niet-ontvangen canons a.g.v. de verlengde afkoop. Hiermee wordt tevens voorkomen dat verlengde afkoop gaat 'concurreren' met overstappen naar de AB2016.
De verlengde afkoopsom wordt dan voortaan: de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tussen nu en de nieuwe verlengde einddatum, verminderd met de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tot de einddatum van het niet-verlengde tijdvak.

Punt 8 Vooruitbetaling van tussentijdse canonstijgingen
Voorgesteld wordt om de vooruitbetaling bij tussentijdse wijzigingen niet meer te baseren op de grondwaardestijging, maar op de canonstijging. Hierdoor wordt o.a. de verwerking van de 'aftoppingsregeling' eenvoudiger.

Bij wijziging van verlengd afgekochte AB1994-rechten geldt ook de reguliere formule, maar dan – indien nodig – voor meer dan 50 jaar.

Punt 10 Ingroeiregeling
Dit punt wordt vrijwel ongewijzigd overgenomen van de vigerende instructie.
Hierbij wordt verondersteld dat de Ingroeiregeling bij CHET alleen nog geldt voor CHET's naar AB2000, die reeds vóór ingang van de VES zijn aangezegd. Omdat CHET's doorgaans drie à vier jaar vóór ingang worden aangezegd, zullen er tot 2020 CHET's met ingroeikorting plaatsvinden. Vooruitbetaling hiervan gedurende de ingroeiperiode kan tot 2022 plaatsvinden.

Punt 11, 12, 13 Afronding, Rente en Ingangsdatum
Dit betreffen enkele standaardbepalingen die zijn overgenomen uit de huidige instructie. Tekstueel zijn ze aangepast aan de AB2016.

Jaarlijkse publicatie van percentages
De gemeente zal periodiek (jaarlijks), mede ter uitvoering van deze instructie, de volgende percentages en factoren publiceren:

- het canonpercentage voor de indexcanon onder AB2016 (zie punt 3 en 6)
- het canonpercentage voor de vaste canon onder AB2016 (zie punt 3 en 6)
- voor de punten 4, 5 en 6:
    - het afkooppercentage voor geïndexeerde niet-AB2016-canons
    - het afkooppercentage voor vaste niet-AB2016-canons
    - de factor f voor vooruitbetaling van 5-jaarlijks geïndexeerde canons
    - het canonpercentage P ten behoeve van de verlengde afkoop (zie punt 5)
    - het langjarig gemiddelde canonpercentage voor vooruitbetaling van 10- en 25-jaar vaste canons (zie punt 4c)
    - het geïndexeerde minimumbedrag voor verlengde afkoop (zie punt 5c)