webtekst

Aangepaste afkoopinstructie erfpacht

De instructie voor de vooruitbetaling (ofwel: afkoop) van de canon verandert per 1 augustus 2015. Deze instructie wordt gebruikt om afkoopsommen te berekenen voor erfpachters die de canon voor de rest van het lopende tijdvak willen afkopen. Het college van burgemeester en wethouders heeft de aanpassing op 23 juni vastgesteld.

De instructie wordt aangepast om beter aan te sluiten bij de nu geldende Algemene Bepalingen, met name in AB2000, artikel 10.2. Daarin staat dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente te compenseren voor de canons die zij (door de afkoop) niet meer zal ontvangen. Voor een deel van de nieuwe gronduitgiften in 2015 dreigde dat echter niet meer te lukken. Dat komt door de zeer lage marktrente van dit moment. Dit zou een fors eenmalig financieel verlies zijn voor de gemeente, en dat is nu voorkómen. De aanpassing heeft geen gevolgen voor erfpachtrechten die al vóór 2015 waren uitgegeven.

Geen onbedoeld nadelige effecten

Verder voorkomt de aanpassing dat een deel van de erfpachters met de AB1994 onbedoeld duur uit zijn bij verlengde afkoop. Erfpachters die tijdens de eerste 50 jaar verlengd willen afkopen, zijn nu goedkoper uit. Voor erfpachters die dat na 75 jaar willen, verandert niets.

Minimumbedrag verlengde afkoop

Ook is in de aanpassing een minimumbedrag opgenomen voor verlengde afkoop. Reden is, dat verlengde afkoop tot kosten leidt. Denk aan kosten voor berekening, aanbieding en de notariskosten. Door een minimum vast te stellen, kan het niet meer gebeuren dat de gemeentelijke kosten hoger zijn dan de afkoopsom zelf. De minimale afkoopsom is € 1.721,00. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Afkoopinstructie en het nieuwe erfpachtstelsel

Het erfpachtstelsel wordt vernieuwd; Amsterdam krijgt eeuwigdurende erfpacht (zie: www.amsterdam.nl/erfpacht). De afkoopinstructie wordt dan in haar geheel herzien zodat ze past bij het nieuwe stelsel. De Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht (inclusief afkoopinstructie) worden naar verwachting dit najaar voorgelegd voor inspraak. In het voorjaar van 2016 neemt de gemeenteraad dan een besluit.