Erfpachtbeleid voor de afkoop van de canon

Onderwerp

Vaststellen beleid voor de afkoop van de canon per @@ 2016

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid voor de afkoop van de canon :

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, die zijn uitgegeven onder de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

b **(erfpacht)grondwaarde:**
de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

c **afkoopsom:**
een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s). Bij voortdurende erfpacht wordt de canon afgekocht tot het einde van het (verlengde) tijdvak. Bij tijdelijke en eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de canon afgekocht voor de duur van het erfpachtrecht;

artikel 3 Afkoop van de canon

1. De afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule:

A = C / P

waarin voorstelt:

- A = de afkoopsom;
- C = het geldende bedrag van de canon;
- P = het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht voor de betreffende canonsoort.

Erfpachtbeleid voor de afkoop van de canon

2. Bij de eerste gronduitgifte is in overeenstemming met de formule de afkoopsom gelijkgesteld aan de erfpachtgrondwaarde. Bij nieuwe gronduitgifte is afkoop is verplicht voor de categorieën @@@

3. 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) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

4. Bij de afkoop van bestaande erfpachtrechten is factor C uit lid 1 de canon zes maanden voorafgaand voor het moment van afkoop en is factor P uit lid 1 het canonpercentage 6 maanden voor het moment dat de afkoop van toepassing is. Indien afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven. Indien afkoop plaatsvindt in het eerste jaar nadat overstap naar de AB2016 heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen de overstapcanon is berekend.

@@@ Ingeval van:

- ***verplichte afkoop bij uitgifte woningen → lid 5 kan vervallen***
- ***canonkeuze indexcanon bij uitgifte woningen → lid 5 wordt GRIJS***
- ***canonkeuze indexcanon of vaste canon bij uitgifte woningen → lid 5 wordt GROEN***

@@@

5. ***@@@ Projectontwikkelaarsregeling bij 1 canonsoort @@@*** 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 1 en 2 van dit artikel, met elkaar overeenkomen dat:
   a. De canon op het moment van gronduitgifte voor de eerste twee jaar vooruit wordt betaald. Pas na afloop van deze eerste twee jaar, wordt de (geïndexeerde) canon in rekening gebracht bij de erfpachter.
      - Indien de erfpachter gedurende de eerste twee jaar kiest voor afkoop van de canon, wordt het te betalen bedrag voor de afkoop, gelijkgesteld aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, verminderd met het restant van de onder punt a. bedoelde vooruitbetaalde canon
   b. De canon op het moment van uitgifte voor de eerste drie jaar vooruit wordt betaald. Pas na afloop van deze eerste twee jaar, wordt de (geïndexeerde) canon in rekening gebracht bij de erfpachter.
      - Indien de erfpachter gedurende de eerste twee jaar kiest voor afkoop van de canon, wordt het te betalen bedrag voor de afkoop, gelijkgesteld aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, verminderd met het restant van de onder punt a. bedoelde vooruitbetaalde canon @@@

@@@ Projectontwikkelaarsregeling bij 2 canonsoorten @@@ 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 1 en 2 van dit artikel, met elkaar overeenkomen dat:

1) De canon (op het niveau van de jaarlijks geïndexeerde canon cf. artikel 7… van de AB2016) op het moment van gronduitgifte voor de eerste twee jaar vooruit wordt betaald. Pas na afloop van deze eerste twee jaar, wordt de (geïndexeerde) canon in rekening gebracht bij de erfpachter.

a) De erfpachter kan, gedurende de eerste twee jaar, kiezen voor omzetting naar een eeuwigdurende vaste canon (cf. artikel 7... van de AB2016). Op het moment van de omzetting wordt het verschil tussen de vaste en de indexcanon, voor de voor twee jaar vooruitbetaalde canon, door de erfpachter aan de gemeente voldaan. Na afloop van deze eerste twee jaar, wordt de vaste canon in rekening gebracht bij de erfpachter;
b) Indien de erfpachter gedurende de eerste twee jaar kiest voor afkoop van de canon, wordt het te betalen bedrag voor de afkoop, gelijkgesteld aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, verminderd met het restant van de onder punt a. bedoelde vooruitbetaalde canon.

2) De canon (op het niveau van de jaarlijks geïndexeerde canon cf. artikel 7... van de AB2016) op het moment van gronduitgifte voor de eerste drie jaar vooruit wordt betaald. Pas na afloop van deze eerste drie jaar, wordt de (geïndexeerde) canon in rekening gebracht bij de erfpachter.
a) De erfpachter kan, gedurende de eerste drie jaar, kiezen voor omzetting naar een eeuwigdurende vaste canon (cf. artikel 7... van de AB2016). Op het moment van de omzetting wordt het verschil tussen de vaste en de indexcanon, voor de voor drie jaar vooruitbetaalde canon, door de erfpachter aan de gemeente voldaan. Na afloop van deze eerste drie jaar, wordt de vaste canon in rekening gebracht bij de erfpachter;
b) Indien de erfpachter gedurende de eerste drie jaar kiest voor afkoop van de canon, wordt het te betalen bedrag voor de afkoop, gelijkgesteld aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, verminderd met het restant van de onder punt a. bedoelde vooruitbetaalde canon.
De gemeente is gerechtigd om, bij de toepassing van dit artikel, een rente over de te verrekenen canonbetaling te berekenen, tegen een rentevoet, gelijk aan het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon, zoals dat gold op het moment van gronduitgifte.

3) @@@

6. Als een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wijzigt in de gevallen die zijn opgesomd in artikel 20 lid 1 a van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. De gemeente en de erfpachter komen dan overeen dat de erfpachter de canonverhoging afkopen. De aanvullende afkoopsom wordt berekend op basis van de formule uit lid 1, waarbij de factor C gelijk is aan de verandering van de canon door toepassing van de in dat artikel 20 beschreven wijzen en de factor P gelijk is aan het canonpercentage, waartegen de verandering van de canon is berekend.

Artikel 4 Afronding afkoopsom

De afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 5 Aanbieding, besluit en notariële vastlegging van de afkoop

1. Aan een eeuwigdurende afkoop gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf; in deze aanbieding staan in ieder geval:
   - het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
   - de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
   - het bedrag van de afkoopsom;
   - de ingangsdatum van de afkoop;
   - de geldigheidsduur van de aanbieding;
   - het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.
2. De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot afkoop nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

3. De afkoop wordt vastgelegd in een notariële akte; deze kan niet eerder worden gepasseerd, dan nadat het bedrag van de afkoopsom en eventueel aanvullend daarop verschuldigde rente (zie artikel 6) door de gemeente is ontvangen.
4. In de onder punt 3 genoemde notariële akte worden in ieder geval opgenomen:
    - het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
    - de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
    - het bedrag van de afkoopsom;
    - de ingangsdatum van de afkoop;

Artikel 6 Rente wegens te late betaling afkoopsom / ontbinding overeenkomst tot afkoop

1. Als de afkoopsom wordt voldaan na het verstrijken van de vervaldatum op basis waarvan de afkoopsom is berekend, is de erfpachter rente verschuldigd vanaf de ingangsdatum van die periode. Artikel 28 lid 4 is op de renteberekening van overeenkomstige toepassing.

2. Als de gemeente de afkoopsom ontvangt het verstrijken van de vervaldatum op basis waarvan de afkoopsom is berekend maar betaling van de in het vorige lid bedoelde rente achterwege blijft, wordt de overeenkomst tot afkoop van de canon ontbonden, indien. In dat geval 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 7 Ingangsdatum van de periode van de afkoop

De periode van afkoop kan alleen ingaan op de eerste dag van een maand.

Toelichting

Artikel 3 Afkoop bij AB2016

Lid 1

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 de afkoopformule voor de AB2016 veel eenvoudiger zijn dan bij afkoop van een erfpachttijdvak bij voortdurende erfpacht.

Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) voor een eeuwigdurend erfpachtrecht, 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.

Lid 2

Lid 2 regelt – evenals nu – dat de afkoopsom bij nieuwe uitgifte gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde. Ook geeft lid 2 aan, voor welke categorieën afkoop bij gronduitgifte verplicht is.

Lid 3

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.

Lid 4

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.

Verschillen t.o.v. huidige instructie 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.

Daarnaast is toegevoegd:

- Indien afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven.
- Indien afkoop plaatsvindt in het eerste jaar nadat overstap naar de AB2016 heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen de overstapcanon is berekend.

Dit maakt afkoop in de eerste 12 resp. 24 maanden na overstap resp. gronduitgifte eenvoudiger, en ongevoelig voor eventuele mutaties in het canonpercentage gedurende de laatste 6 maanden voor het afkoopmoment.

Lid 5

Lid 5 bevat de projectontwikkelaarsregeling @@ indien die er komt voor AB2016 @@.

Lid 6

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 gelijk aan de canonstijging, gedeeld door het gehanteerde canonpercentage.

Artikel 4 t/m 7 Afronding, Rente, Aanbieding – besluit – akte 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 en de vaste canon onder AB2016 (zie artikel 3)