Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr.10

"Afkoop van de canon"

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2017
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*

1.1 Inleiding 3

1.2 Wat is afkopen van de canon 3

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging 4

1.4 Gemeentelijk beleid 5

HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL *6*

2.1 Afkoop bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2016 en tussentijdse afkoop onder de AB2016 6

2.2 Afkoop bij tussentijdse wijziging van AB2016-rechten 9

2.3 Afkoop bij overstap, conversie of canonherziening naar de AB2016 10

2.4 Vooruitbetaling voor een (deel van een) tijdvak van 50 jaar met andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 10

2.5 Bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een verlengd tijdvak onder de AB1994 ... 13

2.7 Afronding 14

2.8 Aanvangsdatum van de periode van de afkoop of vooruitbetaling (afkoopperiode) ... 14

2.9 Renteberekening 15

HOOFDSTUK 3 TOELICHTING BELEID *16*

HOOFDSTUK 4 PROCES *19*

4.1 Aanvraag 19

4.2 Aanbieding 20

4.3 Acceptatie aanbieding 20

4.4 Besluit 22

4.5 Notariële akte/verklaring 22

Bijlage 1: 24

Bijlage 2: 25

Bijlage 3: 27

I. Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt het afkopen (vooruit betalen) van de canon behandeld. In de werkinstructie wordt onderscheid gemaakt tussen erfpachtrechten, uitgegeven onder de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 van de gemeente Amsterdam en erfpachtrechten, waarop andere algemene bepalingen van toepassing zijn. Dit onderscheid wordt gemaakt, omdat de rekenmethodiek voor eeuwigdurende erfpachtrechten afwijkt van de rekenmethodiek voor voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten. De werkinstructie geldt niet voor erfpachtrechten van het Havenbedrijf Amsterdam N.V., en ook niet voor erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan een woningcorporatie of andere toegelaten instelling onder de AB1985, AB1998 en AB 1896.

Hoofdstuk 1 van deze werkinstructie is een algemene toelichting op de wijziging. In hoofdstuk 2 worden de financiële aspecten van de wijziging uitgelegd. Hoofdstuk 3 beschrijft stapsgewijs het verloop van de procedure.

1.2 Wat is afkopen van de canon

Afkopen houdt in dat de erfpachter zijn financiële verplichtingen bij vooruitbetaling voldoet. Hieronder volgt een aantal situaties waarin afkoop mogelijk is. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in hoofdstuk 2 van deze werkinstructie over de berekeningsmethodiek en in de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon.*

Afkoop bij voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten

Afkoop is mogelijk bij ***voortdurende erfpachtrechten*** waarop de Algemene Bepalingen 1915, 1934, 1937, 1955, 1966, 1994 ,2000 van toepassing zijn.
Daarnaast is afkoop mogelijk voor ***tijdelijke erfpachtrechten*** waarop de Algemene Bepalingen 1937 industrieel en niet-industrieel en 1955 industrieel en niet-industrieel van toepassing zijn.

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 erfpachtgrondwaarde die voor dat tijdvak met de gemeente is overeengekomen of de erfpachtgrondwaarde 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. Afkopen is mogelijk per elke **toekomstige** halfjaarlijkse vervaldatum van de canon. Afkopen met terugwerkende kracht is niet mogelijk. Bij tussentijdse afkoop is de afkoopsom gebaseerd op de jaarlijkse canon, de betalingswijze van de canon en het afkooppercentage.

Afkoop bij ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak

Als de erfpachter na een canonherziening einde tijdvak besluit af te kopen, dan wordt – wanneer de CHET vóór 1 juli 2016 is aangezegd – 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
De afkoopperiode is 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 eenmalig de canon voor zowel het lopende als verlengde tijdvak (tezamen maximaal 100 jaar) af te kopen. Dit betekent dat het lopende tijdvak eenmalig met maximaal 50 jaar kan worden verlengd. De erfpachter is dan verplicht de canon voor het resterende gedeelte van het lopende en het verlengde tijdvak af te kopen.
Tot en met de laatste dag van het eerste tijdvak – zo lang de AB1994 nog van toepassing zijn - heeft de erfpachter de mogelijkheid om een verlengde afkoop aan te vragen, ook als er al een akte m.b.t. de canonherziening einde tijdvak is gepasseerd. (Zie Bijlage 2)

Afkoop bij eeuwigdurende erfpachtrechten (alleen onder de Algemene Bepalingen 2016)
Het belangrijkste verschil tussen afkoop van tijdelijke of voortdurende erfpachtrechten en 'eeuwigdurende afkoop' is, dat bij tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten het resterende gedeelte van het huidige erfpachttijdvak wordt afgekocht, terwijl bij eeuwigdurende erfpachtrechten de canonverplichting voor altijd wordt afgekocht. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten is er namelijk geen sprake meer van administratieve tijdvakken.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging

Vóór 1 oktober 2017 (sinds 2001) werd de afkoopsom gebaseerd op de schaduwgrondwaarde. Bij de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel in 2017 is een nieuwe afkoopinstructie geschreven, met een nieuwe afkoopformule. Deze instructie treedt in werking 1 oktober 2017.
Tussen 1 oktober 2017 en 1 januari 2018

- geldt voor de erfpachter: de laagste van de afkoopsommen, zoals die zou volgen uit de oude en nieuwe instructie (dit is dan meteen het overgangsbeleid)

De afkoopsom wordt berekend op basis van de geldende canon. Dit gebeurt als volgt:

- Bij AB2016 met indexcanon → afkoopsom = canon / actueel canonpercentage indexcanon
- Bij AB2000 met indexcanon → afkoopsom = canon x afkoopfactor (= formule o.b.v. looptijd afkoop en afkooppercentage voor de indexcanon)
- Bij AB1966/1994 met 5-jrl indexcanon → afkoopsom = canon x afkoopfactor (= formule o.b.v. looptijd afkoop en afkooppercentage voor de indexcanon) x correctiefactor 5-jrl indexering
- Bij vaste canons (AB1955 en ouder, alsmede AB1966/1994 vaste toeslagcanon (AB2000) → afkoopsom = canon x afkoopfactor (= formule o.b.v. looptijd afkoop en afkooppercentage voor de vaste canon)
- Bij AB2000 met 10- of 25-jr vaste canon → afkoopsom = schaduwgrondwaarde x canonpercentage x afkoopfactor (= formule o.b.v. looptijd huidige 10/25-jr vaste periode en afkooppercentage voor de vaste canon)
- AB1994 verlengde afkoop → afkoopsom = afkoop reguliere tijdvak + fictieve canon o.b.v. Overstapformule x afkoopfactor (= formule o.b.v. looptijd verlengde afkoop en afkooppercentage voor de indexcanon)

Deze wijzigingen zijn verwerkt in de nieuwe afkoopsheet die vanaf 1 oktober 2017 gebruikt wordt.

1.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwerkt in de afkoopinstructie. In dit beleid zijn alle regels te vinden die gelden bij afkoop van de canon, waaronder de formules waarmee de afkoopsom wordt berekend.

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/artikelen/verandert/afkoopinstructie/

II. Financieel

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe een afkoopsom tot stand komt. Dit hoofdstuk is bedoeld om de erfpachtbeheerder inzicht te geven in de berekeningsmethodiek. Belangrijkste van dit hoofdstuk is dat je de voorbeeldberekeningen begrijpt. De formules hoef je niet uit je hoofd te leren.
Het afkoopbeleid per 1 oktober 2017 stelt:

2.1 Afkoop van de canon van eeuwigdurende erfpachtrechten

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

$$A = \frac{C}{P}$$

waarin voorstelt:
A.. : de afkoopsom;
C...: het op het moment van aanvraag geldende bedrag van de canon;
P...: het op het moment van aanvraag geldende canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.

2. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven.

3. Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven in voortdurende dan wel in eeuwigdurende erfpacht, dan is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

4. Wanneer sprake is van een "projectontwikkelaarsregeling" zoals bedoeld in artikel 3 van het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016, vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 juni 2016, is, gedurende de looptijd van deze "projectontwikkelaarsregeling", de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd. Wanneer de afkoopsom wordt voldaan voordat de periode waarvoor de canon is betaald is verstreken, wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarvoor de canon is voldaan.

5. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB2016 overgestapt erfpachtrecht, waarvoor tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, een andere canon van toepassing is dan de eeuwigdurende canon, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

$$A = AT + C / P \times \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}$$

waarin voorstelt:
A.. : de afkoopsom;
AT.: de afkoopsom voor de resterende periode tot de einddatum van het oude tijdvak, zoals bedoeld in artikel 4 van dit besluit. Indien de afkoopsom voor het oude tijdvak was afgekocht, is AT gelijk aan nul.
C...: het voor inflatie gecorrigeerde bedrag van wat de eeuwigdurende canon zou zijn op het moment van afkoop;
P...: het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht;

i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
d... : de disconteringsvoet, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
t....: het aantal jaren tussen het moment van vooruitbetaling, en de datum wanneer de eeuwigdurende canon gaat gelden

Indien AT niet gelijk is aan nul, kan de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in dit lid niet lager uitvallen, dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.

6. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB2016 overgestapt erfpachtrecht, waarbij alleen de canon wordt afgekocht voor de periode vanaf de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule, zoals is opgenomen in lid 5 van dit artikel, waarbij voor AT een bedrag gelijk aan nul wordt genomen.

7. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt in de gevallen die zijn genoemd in artikel 20 lid 1a van de AB 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Wanneer de canon vóór deze herziening voor de duur van het erfpachtrecht is afgekocht, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging als gevolg van de door de erfpachter gevraagde wijziging van het erfpachtrecht. De aanvullende afkoopsom is gelijk aan de wijziging van de erfpachtgrondwaarde, die ten grondslag ligt aan de canonwijziging.

8. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt, zoals bedoeld is in lid 7, waarbij de canon tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht was afgekocht, maar waarbij de canon voor de periode daarna niet is afgekocht, moet voor de canonwijziging, voor de periode waarvoor is afgekocht, een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend op de wijze van artikel 4 lid 3 van deze instructie.

Voorbeeld 5.1.2e:
@@@

2.2 Bij tussentijdse afkoop voor bestaande erfpachtrechten geldt het volgende:

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:

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

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 bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, 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 AB 2000, wordt voor de factor "C" genomen: de schaduwgrondwaarde, vermenigvuldigd met het canonpercentage ten behoeve van de afkoop van 10- of 25-jaar vaste canons onder de AB2000; dit canonpercentage wordt door de gemeente vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan

f....: een factor voor de correctie van de afwijkende canonindexering. De factor f = 1,00 voor de indexcanons onder AB 1937, 1955, 2000 en vaste canon onder AB1966 en AB1994. Voor canons onder AB 1966 en 1994 stelt de gemeente de factor f jaarlijks vast;
i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
d... : de disconteringsvoet, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
t....: het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende tijdvak
J... : een correctiefactor voor het gegeven dat de canon voor voortdurende erfpacht in twee halfjaarlijkse termijnen wordt geïnd. Deze factor wordt berekend door toepassing van de formule:

$$J = 0,5 + \frac{0,5}{(1+d)^{0,5}}$$

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

$$AR = B \times \frac{t}{L}$$

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;
L... : de totale looptijd van het voortdurende tijdvak, dan wel van het tijdelijke erfpachtrecht.

3. Als een voortdurend of tijdelijk erfpachtrecht tijdens het erfpachttijdvak respectievelijk de looptijd van het recht wijzigt, kan dit een herziening van de canon tot gevolg hebben. Dit is bijvoorbeeld het geval als de bestemming of bebouwing wijzigt. Als de canon is afgekocht, moet voor de periode waarvoor is afgekocht, voor de canonwijziging een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule, genoemd in lid 1 van dit artikel, waarbij voor C de canonwijziging wordt genomen. Bij toepassing van lid 1 kan de factor "t" groter zijn dan 75 indien sprake is van wijziging van een verlengd afgekocht recht onder AB1994.

4. Wanneer sprake is van een nieuwe gronduitgifte onder AB2000, waarvan de AB2000 zijn overeengekomen vóór 1 juli 2016, is de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak gelijk aan de in de uitgifte-akte opgenomen erfpachtgrondwaarde. Indien sprake is van de bestemming "koopwoning" en in de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat de Projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, dan prevaleert de overeengekomen Projectontwikkelaarsregeling boven hetgeen in deze instructie is opgenomen.

5. Wanneer sprake is van toepassing van de ingroeiregeling bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, wordt de afkoopsom, bedoeld in lid 1, verlaagd met de factor R. Dit kan alleen in de eerste twee jaren na ingang van een nieuw voortdurend tijdvak, wanneer de ingroeiregeling onderdeel uitmaakte van de aanzegging en/of aanbieding tot canonherziening. De factor R wordt berekend door toepassing van de formule:

$$R = h1 \times 0,97 + h2 \times 0,94$$

waarin voorstelt:
R...: de reductie op de afkoopsom vanwege 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

indien de in dit lid bedoelde afkoop plaatsvindt binnen de eerste twee jaren van het herziende tijdvak, wordt de in dit lid bedoelde formule toegepast voor dat gedeelte van de ingroeikorting, waarop de erfpachter, op het moment van afkoop, nog recht heeft.

Voorbeeld:
Stel er wordt nieuw uitgegeven tegen een erfpachtgrondwaarde van € 100.000 met een canonpercentage van 2,39% (indexcanon; indexcanon wordt € 2.390)
De eeuwigdurende afkoopsom bij uitgifte wordt € 100.000 (= erfpachtgrondwaarde).

Voorbeeld:
Stel er is een lopende canon van € 3.500 (index) onder de AB2016. De erfpachter wil tussentijds eeuwigdurend afkopen. Het actuele canonpercentage is 2,39% (indexcanon). De erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven is € 100.000.
De eeuwigdurende afkoopsom wordt: € 3.500 / 2,39% = € 146.444,00

Voorbeeld:
Stel er is een lopende canon van € 3.500 (index) onder de AB2016. De erfpachter wil tussentijds eeuwigdurend afkopen. Het actuele canonpercentage is 2,39% (indexcanon). De erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven is € 155.000.
De eeuwigdurende afkoopsom wordt: € 3.500 / 2,39% = € 146.444.
Maar omdat de erfpachtgrondwaarde bij eerste uitgifte (= erfpachtschuld) hoger was (nl. € 155.000), wordt de afkoopsom gelijkgesteld aan € 155.000.

Voorbeeld:
Een erfpachtrecht is overgestapt vanuit de AB2000 naar de AB2016 met "canon straks". De definitieve AB2016-canon gaat in per 1-1-2030 en wordt dan € 2.500 (dit is de geïndexeerde "schaduwcanon" op dit moment). Tot dat moment is de canon € 1.400 per jaar (= actuele indexcanon).
Afkoop per 1-1-2018. Het actuele canonpercentage is 2,39% (indexcanon)
De afkoopsom wordt dan: € 2.500 / 2,39% = € 104.603, verminderd met de factor B uit punt 6.
De factor B wordt als volgt berekend: Het canonverschil is (2.500 -/- 1.400 =) € 1.100. Verschil tussen 1-1-2030 en 1-1-2018 is 12,0 jaar. Factor B is dan de afkoopwaarde voor € 1.100 voor 12 jaar (= € 11.563). De totale afkoopsom wordt dan € 104.603 - /- 11.563 = € 93.040.

Voorbeeld:
Een erfpachtrecht is overgestapt vanuit de AB2000 naar de AB2016 met "canon straks". De definitieve AB2016-canon gaat in per 1-1-2040 en wordt dan € 2.500 (dit is de geïndexeerde "schaduwcanon" op dit moment). Tot dat moment is de canon afgekocht.
Afkoop per 1-1-2018. Het actuele canonpercentage is 2,39% (indexcanon)
De afkoopsom wordt dan: € 2.500 / 2,39% = € 104.603, verminderd met de factor B uit punt 6.
De factor B wordt als volgt berekend: Het canonverschil is € 2.500 (want de huidige canonverplichting is € 0). Verschil tussen 1-1-2040 en 1-1-2018 is 22,0 jaar. Factor B is dan de afkoopwaarde voor € 2.500 voor 22 jaar (= € 43.147). De totale afkoopsom wordt dan € 104.603 - /- 43.147 = € 61.456.

2.3 Afkoop bij tussentijdse wijziging van AB2016-rechten

Art. 3.7 van het beleid stelt:

Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt in de gevallen die zijn genoemd in artikel 20 lid 1a van de AB 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Wanneer de canon vóór deze herziening voor de duur van het erfpachtrecht is afgekocht, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging als gevolg van de door de erfpachter gevraagde wijziging van

het erfpachtrecht. De aanvullende afkoopsom is gelijk aan de wijziging van de erfpachtgrondwaarde, die ten grondslag ligt aan de canonwijziging.

Voorbeeld
Door bestemmingswijziging van een afgekocht AB2016-recht neemt de canon (a.g.v. de ABCD-formule) toe met € 3.500 per jaar. Deze canon is berekend tegen een canonpercentage van 2,80%.
De aanvullende afkoopsom wordt dan: € 3.500 / 2,80% = € 125.000.

Deze formule is ook van toepassing wanneer er is overgestapt met "canon straks".
Hierbij geldt het volgende:

- Wanneer zowel de eeuwigdurende als de lopende canon zijn afgekocht, moet de gehele canonstijging worden afgekocht op de bovenstaande wijze
- Wanneer de lopende canon is afgekocht, maar de eeuwigdurende canon niet, dan geldt voor de eeuwigdurende canon een canonstijging, maar moet deze canonstijging tot het moment waarop de lopende canon is afgekocht, eveneens worden afgekocht. De formule uit art. 3.5 van de afkoopinstructie is dan van toepassing.

2.3 Afkoop vóór aanvang nieuw tijdvak door overstap, conversie of canonherziening

Artikel 6 van het beleid stelt:

Wanneer de erfpachter de afkoopsom bij overstap, conversie of canonherziening einde tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak voldoet, zodat afkoop en ingaan nieuw tijdvak in één akte door de notaris kan worden opgesteld, wordt het verschuldigde bedrag verlaagd met een bedrag dat wordt berekend door toepassing van de formule:

$$V = AT - AT \times \frac{(1+i)^{tx}}{(1+d)^{tx}}$$

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 artikel 4 van dit besluit;
i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
d... : de disconteringsvoet, zoals de gemeente vaststelt 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.

Voorbeeld 5.1.2e:
@@@

2.4 Vooruitbetaling voor een (deel van een) tijdvak van 50 jaar met andere Algemene Bepalingen dan de AB2016.

Het beleid stelt in art. 4:

Artikel 4 Afkoop voor de resterende looptijd van een tijdvak van 50 of 75 jaar onder algemene bepalingen voor tijdelijke en 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:

$$AT = C \times f \times \left(1 - \frac{(1+i)^{t}}{(1+d)^{t}}\right) \times J$$

$$\frac{}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}}$$

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 bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, 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 AB 2000, wordt voor de factor "C" genomen: de schaduwgrondwaarde, vermenigvuldigd met het canonpercentage ten behoeve van de afkoop van 10- of 25-jaar vaste canons onder de AB2000; dit canonpercentage wordt door de gemeente vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan

f....: een factor voor de correctie van de afwijkende canonindexering. De factor f = 1,00 voor de indexcanons onder AB 1937, 1955, 2000 en vaste canon onder AB1966 en AB1994. Voor canons onder AB 1966 en 1994 stelt de gemeente de factor f jaarlijks vast;

i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;

d... : de disconteringsvoet, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;

t....: het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende tijdvak

J... : een correctiefactor voor het gegeven dat de canon voor voortdurende erfpacht in twee halfjaarlijkse termijnen wordt geïnd. Deze factor wordt berekend door toepassing van de formule:

$$J = 0,5 + \frac{0,5}{(1+d)^{0,5}}$$

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

$$AR = B \times \frac{t}{L}$$

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;

L... : de totale looptijd van het voortdurende tijdvak, dan wel van het tijdelijke erfpachtrecht.

3. Als een voortdurend of tijdelijk erfpachtrecht tijdens het erfpachttijdvak respectievelijk de looptijd van het recht wijzigt, kan dit een herziening van de canon tot gevolg hebben. Dit is bijvoorbeeld het geval als de bestemming of bebouwing wijzigt. Als de canon is afgekocht, moet voor de periode waarvoor is afgekocht, voor de canonwijziging een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule, genoemd in lid 1 van dit artikel, waarbij voor C de canonwijziging wordt genomen. Bij toepassing van lid 1 kan de factor "t" groter zijn dan 75 indien sprake is van wijziging van een verlengd afgekocht recht onder AB1994.

4. Wanneer sprake is van een nieuwe gronduitgifte onder AB2000, waarvan de AB2000 zijn overeengekomen vóór 1 juli 2016, is de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak gelijk aan de in de uitgifte-akte opgenomen erfpachtgrondwaarde. Indien sprake is van de bestemming "koopwoning" en in de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat de Projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, dan

prevaleert de overeengekomen Projectontwikkelaarsregeling boven hetgeen in deze instructie is opgenomen.

5. Wanneer sprake is van toepassing van de ingroeiregeling bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, wordt de afkoopsom, bedoeld in lid 1, verlaagd met de factor R. Dit kan alleen in de eerste twee jaren na ingang van een nieuw voortdurend tijdvak, wanneer de ingroeiregeling onderdeel uitmaakte van de aanzegging en/of aanbieding tot canonherziening. De factor R wordt berekend door toepassing van de formule:

R = h1 x 0,97 + h2 x 0,94

waarin voorstelt:
R...: de reductie op de afkoopsom vanwege 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
indien de in dit lid bedoelde afkoop plaatsvindt binnen de eerste twee jaren van het herziene tijdvak, wordt de in dit lid bedoelde formule toegepast voor dat gedeelte van de ingroeikorting, waarop de erfpachter, op het moment van afkoop, nog recht heeft.

Voorbeelden:
Stel er wordt afgekocht:
AB2000 indexcanon € 1.000 per jaar, afkoopperiode (2017 – 2043) is 26 jaar.
De erfpachtgrondwaarde in Hermes bedraagt € 25.000.
Het afkooppercentage is 3,50%.
De afkoopsom kan niet lager zijn dan het minimum B: € 25.000 x 26/50 = € 13.000.
*De afkoopsom volgens de formule wordt: € 1.000 x afkoopfactor (o.b.v. 26 jaar en 3,50%) = **€ 17.332***

Stel er wordt afgekocht:
AB2000 indexcanon € 1.000 per jaar, afkoopperiode (2017 – 2043) is 26 jaar.
De erfpachtgrondwaarde in Hermes bedraagt € 50.000.
Het afkooppercentage is 3,50%.
De afkoopsom kan niet lager zijn dan het minimum B: € 50.000 x 26/50 = € 26.000.
De afkoopsom volgens de formule wordt: € 1.000 x afkoopfactor (o.b.v. 26 jaar en 3,50%) = 17.332.
*Maar (B/50 x BSGW), € 26.000 is hoger, zodat de afkoopsom **€ 26.000** wordt.*

Stel er wordt afgekocht:
AB1955 vaste canon € 1.000 per jaar, afkoopperiode (2017 – 2043) is 26 jaar.
De erfpachtgrondwaarde in Hermes bedraagt € 20.000.
Het afkooppercentage is 4,50%.
De afkoopsom kan niet lager zijn dan het minimum B: € 20.000 x 26/50 = € 10.400.
*De afkoopsom volgens de formule wordt: € 1.000 x afkoopfactor (o.b.v. 26 jaar en 4,50%) = **€ 15.656***

Stel er wordt afgekocht:
AB1966 indexcanon € 1.000 per jaar, afkoopperiode (2017 – 2043) is 26 jaar.
De erfpachtgrondwaarde in Hermes bedraagt € 15.000.
Het afkooppercentage is 3,50%.
De factor f bedraagt 1,02 (omdat er in 2018 weer een 5-jrl indexatiemoment plaatsvindt)
De afkoopsom kan niet lager zijn dan het minimum B: € 15.000 x 26/50 = € 7.800.

*De afkoopsom volgens de formule wordt: € 1.000 x 1,02 x afkoopfactor (o.b.v. 26 jaar en 3,50%) = **€ 17.679***

Stel er wordt afgekocht:
AB2000 met 10-jaar vaste canon € 1.000 per jaar, afkoopperiode (2017 – 2043) is 26 jaar. Het eerstvolgende 10-jrl herzieningsmoment is 2023.
De erfpachtgrondwaarde in Hermes bedraagt € 25.000. De SGW is € 32.000.
Het afkooppercentage (vaste canon) is 4,50%. Het bijbehorende fictieve canonpercentage is 4,90%.
De afkoopsom kan niet lager zijn dan het minimum B: € 25.000 x 26/50 = € 13.000.
*De afkoopsom volgens de formule wordt: € 25.000 x 4,90% x afkoopfactor (o.b.v. 26 jaar en 4,50%) = **€ 19.178***

Voorbeeld
Door bestemmingswijziging van een afgekocht AB1966-recht (einde tijdvak per 1-7-2041) neemt de canon per 1-7-2016 (a.g.v. de ABCD-formule) toe met € 3.500 per jaar. Deze canon is berekend tegen een canonpercentage van 4,00%.
*De aanvullende afkoopsom wordt dan: € 3.500 x (afkoopfactor 4,00% en 25,0 jaar) = **€ 56.312***

2.5 Bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een verlengd tijdvak onder de AB1994

Het beleid stelt in art. 5:

1. Verlenging van een tijdvak volgens artikel 11 van de AB 1994 is alleen mogelijk voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn. Deze verlenging kan met maximaal 50 jaar en is slechts eenmaal mogelijk. Bij verlenging moet de canon worden afgekocht tot de nieuwe einddatum van het tijdvak.

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:

$$AV = EPGW \times p \times \frac{1 - \frac{(1+i)^{tv}}{(1+d)^{tv}}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}} - EPGW \times p \times \frac{1 - \frac{(1+i)^{n}}{(1+d)^{n}}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}}$$

waarin voorstelt:
AV……: de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;
EPGW : de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht, die volgt uit 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 de gemeente heeft vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
i…… : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
d…… : de disconteringsvoet, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
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;

3. De afkoopsom voor het verlengde tijdvak (AV) zoals bedoeld in lid 2, mag niet lager uitvallen dan een drempelbedrag dat de gemeente jaarlijks vaststelt. Voor het kalenderjaar 2017 is dit drempelbedrag vastgesteld op € 1.738. Voor de daarop volgende jaren wordt dit drempelbedrag bepaald door de ontwikkeling 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.

De gemeente berekent de drempel door toepassing van de volgende formule:

$$\text{drempel}_n = € 1.738 \times \frac{CPI_{\text{juni n-1}}}{CPI_{\text{juni 2016}}}$$

waarin voorstelt:

Drempel$_{n..}$: het in het kalenderjaar van toepassing geldende drempelbedrag

€ 1.738..... : het voor kalenderjaar 2017 geldende drempelbedrag

CPI$_{\text{juni n-1}}$... : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het jaar voorafgaande aan het toepassingsjaar

CPI$_{\text{juni 2016}}$...: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van 2016

Voorbeeld
Er wordt per 1-1-2020 verlengd afgekocht voor een recht met einde-tijdvak per 1-1-2040. Nieuwe einddatum wordt 1-1-2080 (= verlenging met 40 jaar).
Indien het recht nu canonbetalend is, moet eerst tot einde tijdvak worden afgekocht (zie art. 4 van de afkoopinstructie).
De verlengde afkoopsom wordt gebaseerd op de actuele Erfpachtgrondwaarde (EGW) voor bestaande erfpacht (dus inclusief kortingsfactor). Stel, de EGW (na reductie) = € 55.000.
Stel, P = 4,00% en i = 3,28%.
De verlengde afkoopsom AV wordt dan: Afkoopsom Verlengde Tijdvak = Afkoop (EPW voor 2020-2080) -/- Afkoop (EPW voor 2020-2040).
*AV = € 58.809 -/- 32.682 = **€ 26.127**.*

Voorbeeld
Door bestemmingswijziging van een verlengd afgekocht AB1994-recht (einde tijdvak per 1-7-2081) neemt de canon per 1-7-2016 (a.g.v. de ABCD-formule) toe met € 3.500 per jaar. Deze canon is berekend tegen een canonpercentage van 4,00%.
*De aanvullende afkoopsom wordt dan: € 3.500 x (afkoopfactor 4,00% en 65,0 jaar) = **€ 83.076.***

2.7 Afronding

Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) wordt afgerond op hele euro's, zie artikel 7 van het beleid.

2.8 Aanvangsdatum van de periode van de afkoop of vooruitbetaling (afkoopperiode)

Het beleid stelt in art. 9:

1. De periode van afkoop kan, voor erfpachtrechten met de AB 2016, alleen ingaan op de eerste dag van een maand.
2. De periode van afkoop kan voor erfpachtrechten met andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 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 accepteren van de aanbieding.

Volgens de tekst van de algemene bepalingen, kan de canon van een erfpachtrecht niet met terugwerkende kracht worden afgekocht. De algemene bepalingen spreken namelijk over het vooruitbetalen van de nog niet vervallen canontermijnen.

2.9 Renteberekening

Het beleid stelt in art. 10:

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. Daarbij geldt wat over rentebetaling is opgenomen in de algemene bepalingen die van toepassing zijn dan wel het rentebeleid dat de gemeente ter uitvoering daarvan heeft vastgesteld.
2. Als de gemeente de afkoopsom ontvangt na de ingangsdatum die in de aanbieding met betrekking tot de afkoop is vermeld, is de gemeente Amsterdam gemachtigd om de overeenkomst tot afkoop van de canon te ontbinden, indien betaling van de verschuldigde rente zoals bedoeld in het vorige lid achterwege blijft. 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 en/of bijzondere bepalingen van toepassing is onmiddellijk op te eisen. Daarbij behoudt de gemeente het recht om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

2.10 Wijziging na overstap

Indien er een wijziging wordt aangevraagd voor een erfpachtrecht dat is overgestapt naar de AB2016 geldt dat de oude (financiële) afspraken worden gerespecteerd.

Voorbeeld
Toepasselijke Algemene Bepalingen: 1994
Lopend tijdvak: 2000-2050
Betalingsregime: 5 jaarlijkse indexering
Overstap per 2018

Per 2018 worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing verklaard op het erfpachtrecht. Tot en met 2050 vindt er een canonindexering plaats om de 5 jaar op basis van de AB1994. Vanaf 2018 is er een eeuwigdurende canon bekend die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de AB2016. Deze canon is zichtbaar in Hermes maar is door de erfpachter pas verschuldigd na het tijdvak (i.c. dus vanaf 2051).

Als er per 2020 een wijziging plaatsvindt, zullen twee canonbedragen (en de overige financiële gegevens o.a. grondwaarde) moeten worden aangepast, de lopende verschuldigde canon en de eeuwigdurende canon. Er zullen dus twee berekeningen moeten worden gemaakt en worden verwerkt in de aanbieding.

Naast bovengenoemd voorbeeld, bestaan de volgende mogelijkheden:

Variant	Huidig Erfpachtrecht		Nieuw Erfpachtrecht	Situaties
1	Canonbetalend	>	Canonbetalend	Na einde tijdvak nieuwe canon betalen
2	Canonbetalend	>	Afgekocht	Direct alles tussentijds afkopen
3	Afgekocht	>	Canonbetalend	Na einde tijdvak nieuwe canon betalen
4	Afgekocht	>	Afgekocht	Direct tussentijds afkopen

Hoofdstuk 3 toelichting beleid

Inleiding

Dit is de toelichting bij het nieuwe beleid dat ingaat op 1 oktober 2017, en een toelichting op wat er gewijzigd wordt ten opzichte van het vorige beleid.

Artikel 1 Toepassingsbereik

Voorheen was afkoop niet mogelijk voor rechten met AB1915 en AB1934, omdat die betreffende AB's de figuur van vooruitbetaling niet kennen. Beleidsinhoudelijk is er echter geen reden om deze canons van afkoop uit te sluiten, zodat afkoop ook voor deze rechten – in aanvulling op de AB's – mogelijk wordt.

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 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:

$$A = \frac{C}{P}$$

Waarin voorstelt:
A = de afkoopsom
C = het op het moment van aanvraag geldende bedrag van de canon
P = het op het moment van aanvraag geldende canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht

Lid 2

Lid 2 regelt – evenals nu – dat de afkoopsom bij nieuwe uitgifte gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde. Ook fiscaal (BTW) is het gewenst, dat bij uitgifte de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

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. Ook word hiermee voorkómen dat erfpachters hun afkoop uitstellen met het oog op een verwachte daling van de rente.

Lid 4

Lid 4 bevat de voor de Afkoop relevante onderdelen van de projectontwikkelaarsregeling en is afgeleid van hetgeen in het Uitgiftebeleid hierover is opgenomen.

Lid 5

Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) is gedurende de eerste twee jaar na nieuwe gronduitgifte onder AB2016, gelijk aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte. Na die periode wordt de afkoopsom gebaseerd op de canon en het canonpercentage, zoals die golden op het moment, 6 maanden voorafgaand aan de ingangsdatum van de afkoop.

Indien afkoop plaatsvindt voor een overgestapt recht met "canon straks", wordt de afkoopsom gecorrigeerd voor het canonverschil tussen het afkoopmoment en de ingangsdatum van de eeuwigdurende overstapcanon.

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.

Lid 7
@@@

Lid 8
@@@

Artikel 4 Afkoop van tijdelijke en voortdurende rechten
De afkoopberekening van rechten met oudere (voortdurende) AB´s wordt voortaan niet meer over de 'schaduwgrondwaarde' berekend, 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 het totale aantal jaren van het lopende tijdvak (50 of 75 jaar). 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, wordt nog wel de huidige Schaduwgrondwaarde-methode gehanteerd. Want bij deze canons zegt de vigerende canon weinig over de hoogte van de toekomstige canons gedurende het restant van het tijdvak (vanwege de 10/25-jrl aanpassing van de canon).
- Lid 5: voor CHET's naar AB2000, die vóór 1 januari 2018 zijn aangezegd, geldt de "ingroeikorting" cf. het CHET-beleid. Wanneer een erfpachter gedurende de tweejaars ingroeiperiode afkoopt, wordt de ingroeikorting – voor zover van toepassing – verrekend in de hoogte van de afkoopsom.

Artikel 5 Verlengde Afkoop onder AB1994
De verlengde afkoopsom wordt niet meer gebaseerd 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 artikel 11 van de AB1994, waarin wordt gesteld dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente de compenseren voor de niet-ontvangen canons ten gevolge van 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.

Artikel 6 Afkoop bij eerder betalen van afkoopsom door het ingaan nieuw tijdvak
Bij het vaststellen van de hoogte van de afkoopsom wordt er 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 vanwege het moment van aktepassering, dat bij CHET vaak ruimschoots vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak ligt.

Daarom is bij afkoop op het moment van overstap, conversie of canonherziening een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) opgenomen als bij nieuwe uitgifte. Het verschuldigde bedrag wordt verlaagd met een bedrag aan compensatie voor het ´te vroeg´ betalen van de afkoopsom.

Ook bij CHET van oude AB´s naar AB2016 is een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) opgenomen als bij nieuwe uitgifte. In de overstapregeling is vastgelegd op welke wijze de afkoop wordt verrekend met de betaalwijze voor het resterende tijdvak van het voortdurende recht.

Artikel 7, 8, 9 en 10 Afronding, Aanbieding – besluit – akte , Ingangsdatum en Rente
Dit betreffen enkele standaardbepalingen die zijn overgenomen uit de huidige instructie. Tekstueel zijn ze aangepast aan de AB2016.

Hoofdstuk 4 Proces

4.1 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via erfpacht@amsterdam.nl binnenkomt. Indien de aanvraag mondeling bij een erfpachtbeheerder binnenkomt, dient de erfpachtbeheerder de aanvrager te verwijzen naar voormelde mailbox. De mailboxbeheerder voert het dossier op in het werkvoorraadsysteem en Docwerker (bijlagen bij de aanvraag dienen afzonderlijk te worden opgeslagen) en stuurt de aanvrager een ontvangstbevestiging.

Juiste schrijfwijze Docwerker
Maak altijd als eerste een submap aan voor de wijziging die je behandelt.
De naam van de **submap** begint met het jaartal gevolgd door soort wijziging en het dossiernummer of bij bijv. wijziging splitsing alle dossiernummers. Normaliter maakt de beheerder van de algemene erfpacht mailbox deze map aan.
Als het dossier meerdere erfpachtrechten bevat, maak dan gelijk de verwijzing/snelkoppeling aan.
Maak in iedere submap ook een e-mailmap aan; zet ook in de naam van de e-mailmap het jaartal, soort wijziging en dossiernummer.

De documenten die in de submap worden geplaatst, moeten als volgt worden opgeslagen:
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanvraag @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanbieding @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); besluit @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); goedgekeurde berekening @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); akte @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); brief @aan/van@ + kort het onderwerp E dossier nr

Bij soort gaat het om: afkoop, bestemmingswijziging (= best wijz), bebouwingswijziging (= bouw wijz), splitsing verticaal (= vert splt), splitsing in appartementsrechten (=splits app), conversie, etc.

Indien bij één aanvraag meerdere dossiers betrokken zijn (bijv. samenvoeging, wijziging splitsing), plaats dan je submap in één E-dossier en plaats verwijzingen (snelkoppelingen) van die submap naar de andere dossiers.
Een dossiernaam kan alleen bestaan uit E of EW, het nummer en het subnummer; bijv. E1234/1, EW91/6.
Dus geen voorloopnullen, spaties, toevoegingen, etc.

Als je een submap uit het werkarchief aanbiedt aan Informatievoorziening voor plaatsing in het bedrijfsarchief is het van belang dat alle dossiernummers in de naam van de submap voorkomen. Informatievoorziening maakt dan ook in het bedrijfsarchief de snelkoppelingen weer aan.

Beoordelen aanvraag
De aanvraag wordt beoordeeld door een erfpachtbeheerder. De aanvraag wordt getoetst op de volgende punten:
- wie is de aanvrager? (de aanvraag moet worden gedaan door de erfpachter of namens de erfpachter, met diens toestemming)
- Kloppen de gegevens in Hermes (NAW gegevens, financiële gegevens etc.), zo niet dan moeten die worden aangepast door de collega's van de erfpachtadministratie;
- is de aanvraag volledig? (afhankelijk van soort wijziging, bijvoorbeeld omgevingsvergunning, splitsingstekening etc.)

Compleet maken dossier:
- is de wijziging publiekrechtelijk toegestaan? (Niet van toepassing)
- indien er een omgevingsvergunning is, dient de aanvraag te worden getoetst aan deze omgevingsvergunning (Niet van toepassing)
- is er een tekening nodig? Zo ja, dan dient deze te worden aangevraagd bij de tekenaars (bijvoorbeeld bij verticale splitsing, perceeluitbreiding) (Niet van toepassing)
- is er een grondprijs nodig? Zo ja, opzoeken in de Handleiding Grondprijsbepaling danwel een grondprijsadvies aanvragen bij de afdeling Regie & Advies (Vastgoedadvisering) (Niet van toepassing)
- indien de grondprijzen bekend zijn, dient een berekening te worden gemaakt. De berekening wordt door de erfpachtbeheerder zelf opgesteld.
- elke berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door de controleur van de aanbieding. De controleur vult vervolgens de afkooprapportage in.

4.2 Aanbieding

Indien het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument.
Indien de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk team zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de aanbieding voor deze wijziging mag nakijken. Na controle dient de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) te worden geparafeerd. Vervolgens kan de aanbieding (digitaal) worden verstuurd. Een aanbieding is in principe twee maanden geldig. De erfpachtbeheerder die de aanbieding verstuurt, is verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker. De bedrijfsadministratie dient een kopie van de aanbieding te ontvangen.

Eerder is 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 rappelleert de erfpachtinbox beheerder (5.1.2e of 5.1.2e) de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch.
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.

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld (zie artikel 8 lid 2 van het beleid):

a. het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
b. de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
c. het bedrag van de afkoopsom;
d. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
e. indien sprake is van verlengde afkoop onder de AB1994: de verlenging van het tijdvak, en de nieuwe einddatum van het tijdvak
f. de ingangsdatum van de afkoop;
g. de geldigheidsduur van de aanbieding;
h. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

4.3 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het bericht van acceptatie dient de erfpachtbeheerder deze te beoordelen:
- is er tijdig geaccepteerd?
- is er bevoegd ondertekend?
- is het bericht van acceptatie volledig ingevuld?
- wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd (acceptaties onder voorbehoud worden niet geaccepteerd)?

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, slaat de erfpachtbeheerder deze op in Docwerker en verstuurt altijd een kopie naar de behandelend bedrijfsadministrateur. De bedrijfsadministrateur zorgt voor de financiële verwerking van de erfpachtwijziging.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

Erfpacht en Uitgifte dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon die getekend heeft) staat vermeld. Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Indien de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?

1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:
   Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij zelf getekend hebben. Heeft iemand anders getekend dan moet zijn/haar bevoegdheid (tot vertegenwoordiging van de erfpachter) blijken uit een schriftelijke volmacht of door de erfpachter zelf schriftelijk bevestigd worden.
   N.B. Let op de situatie dat er twee of meer natuurlijke personen erfpachter zijn: beiden moeten dan tekenen of een volmacht afgegeven hebben (aan één van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

2. De erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
   In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend. Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon (met name bij B.V.'s) voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.
   Hiernaast is het belangrijk om op het uittreksel te kijken achter bevoegdheid. Hier staat namelijk aangegeven of er beperkingen zijn voor de tekeningsbevoegdheid van een bepaalde bestuurder. Als er staat ' Alleen/zelfstandig bevoegd' dan is de betreffende bestuurder tekeningsbevoegd, zonder beperkingen. Bij meerdere bestuurders kan iedere bestuurder afzonderlijk waar dit achter de bevoegdheid staat de overeenkomst aangaan.
   Staat er ' Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)' dan moeten alle bestuurders tekenen of dienen de statuten opgevraagd te worden en dient de erfpachtbeheerder in de statuten de zoeken naar de bevoegdheden of beperkingen van de betreffende bestuurders. Dit geldt ook voor andere beperkingen die hier niet zijn opgenomen.

Volmacht

Het kan zijn dat een erfpachter een volmacht heeft verleend aan een persoon of onderneming om hem/haar te vertegenwoordigen. De gevolmachtigde mag bepaalde rechtshandelingen aangaan, zoals het aangaan van een overeenkomst (accepteren van de aanbieding), namens de volmachtgever.
Er zijn verschillende redenen te bedenken om welke reden een volmacht wordt verleend. Zo kan de volmachtgever in het buitenland zitten, zijn/haar persoonlijke toestand het niet (meer) toelaten overeenkomsten aan te gaan of is de volmacht verleend voor de continuïteit van de onderneming.

Grofweg zijn de volmachten te verdelen in twee soorten, namelijk de algemene volmacht en de bijzondere volmacht. De bijzondere volmacht wordt verleend voor een bepaald doel of bepaalde doelen. Zoals voor het splitsen van gebouw en alles wat daarbij komt kijken. Bij een algemene volmacht is niet een specifiek doel geformuleerd.
Hiernaast kan de volmacht onderhands zijn of kan de volmacht zijn vastgelegd in een notariële akte. De algemene volmacht wordt vaak vastgelegd in een notariële akte. Als een volmacht notarieel wordt vastgelegd dan onderzoekt de notaris , naast de tekeningsbevoegdheid, of de volmachtgever wilsbekwaam is. Een onderhandse volmacht kan in principe vormvrij worden verleend, dus ook mondeling.
De wetgeving omtrent volmachten is te vinden in titel 3 van boek 3:BW.

Wat betekent bovenstaande voor een erfpachtbeheerder?
Zoals beschreven is het belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Volmachten komen in de dagelijkse praktijk voor en daarom is het belangrijk dat een erfpachtbeheerder weet waar hij/zij op moet letten. Omdat volmachten in principe vormvrij verleend kunnen worden is dit soms lastig. De gemeente wil namelijk wel zeker weten dat de gevolmachtigde tekeningsbevoegd is.
Nagenoeg alle wijzigingen worden vastgelegd in een erfpachtakte en een notaris gaat niet akkoord met een mondelinge volmacht. De notaris zal (uitvoerig) onderzoeken of de ondertekenaar van de erfpachtakte tekeningsbevoegd is.
Vraag als erfpachtbeheerder altijd om de schriftelijke, ondertekende volmacht en het legitimatie bewijs van de volmachtgever. Controleer vervolgens of het doel van de volmacht ook de betreffende wijziging omvat. Als dit klopt dan dient de erfpachtbeheerder een summiere controle te doen voor de echtheid van de handtekening. Hoe dit moet staat hierboven beschreven onder het kopje *' Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding'*. Deze laatste stap is niet nodig als de volmacht is vastgelegd in een notariële akte. De tekeningsbevoegdheid is dan al gecontroleerd door de notaris.

Bij twijfel altijd een medior, senior of beleidsmedewerker van Erfpacht en Uitgifte raadplegen!

4.4 Besluit

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, dient de erfpachtbeheerder de volgende documenten op te stellen:
- besluit;
- volmacht; (Alleen wanneer een akte gewenst is. Wanneer een notariële verklaring voldoende is dan hoeft de beheerder geen volmacht op te stellen.)
- opdrachtbrief notaris;
- kennisgeving aan erfpachter (bij voorkeur per e-mail).

Voormelde documenten worden gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder. Deze documenten worden na controle door de opsteller en controleur geparafeerd. De opsteller van de documenten is verantwoordelijk voor de verzending van de documenten en de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem alsmede in Docwerker. De bedrijfsadministratie dient een kopie van het besluit te ontvangen.

4.5 Notariële akte/verklaring

Bij afkoop van de canon kan in sommige gevallen worden volstaan met een notariële verklaring, die voordeliger is dan een notariële akte. Het verschil is dat partijen bij een notariële verklaring niet compareren: de notaris constateert dat de canon is afgekocht, dat de afkoopsom is voldaan en legt dit vast in een notariële verklaring. Wanneer een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt afgekocht, of wanneer onder de AB1994 het tijdvak wordt verlengd en afgekocht, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte. Wanneer sprake is van een afkoop van het lopende tijdvak bij een tijdelijk of een voortdurend erfpachtrecht, kan worden volstaan met een notariële verklaring. Zie artikel 8, lid 4 t/m 8 van het beleid.

Indien een erfpachtbeheerder vraagt om een conceptakte (bijvoorbeeld bij complexe dossiers) van de notaris, dan wel de notaris verzoekt de conceptakte te beoordelen, wordt de conceptakte door een erfpachtbeheerder gecontroleerd. De erfpachtbeheerder controleert of de bepalingen met betrekking tot de erfpacht correct zijn opgenomen.

In de akte / notariële verklaring moet in ieder geval worden vermeld (zie artikel 8, lid 8 van het beleid):

- 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;
- indien sprake is van verlengde afkoop onder de AB1994: de verlenging van het tijdvak, en de nieuwe einddatum van het tijdvak
- en, indien andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 van toepassing zijn: de einddatum van het tijdvak (dan wel de einddatum van het erfpachtrecht).

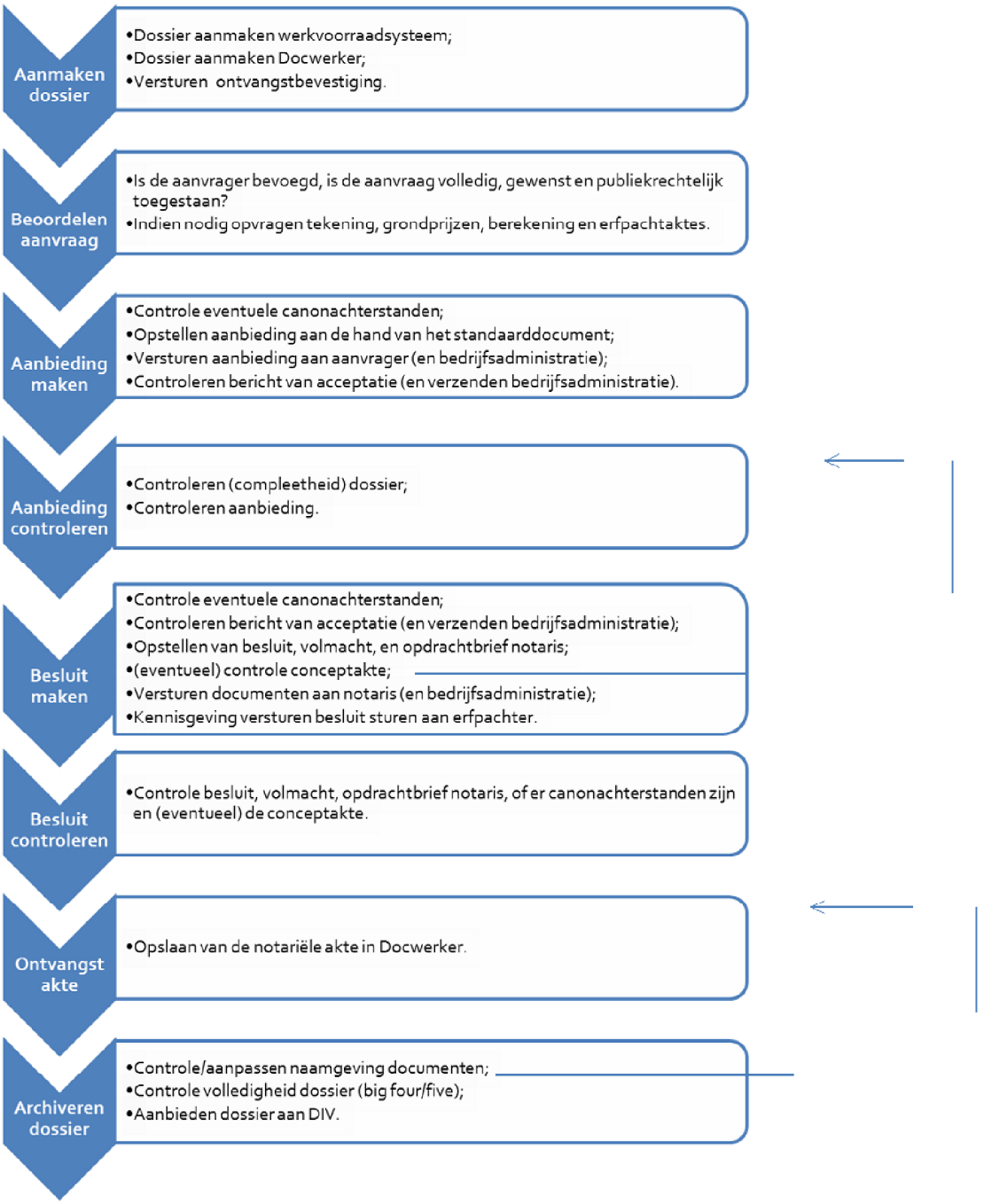
De notaris dient de notariële akte binnen de gestelde termijn te passeren en een digitale kopie hiervan te versturen naar erfpacht@amsterdam.nl. De mailboxbeheerder rappelleert de notaris indien er geen akte is ontvangen. Na ontvangst van de akte is een erfpachtbeheerder verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker.

De akte kan alleen gepasseerd worden als er geen canonachterstanden aanwezig zijn en, indien van toepassing, de afkoopsom is ontvangen (direct door ons of op derdengeldenrekening van de notaris).

Conform de opdrachtbrief aan de notaris, dient de notaris in bepaalde gevallen een verplichtingsnummer aan te vragen bij de erfpachtbeheerder. Het verplichtingsnummer vraagt de erfpachtbeheerder aan bij de bedrijfsadministratie en geeft het verplichtingsnummer na ontvangst door aan de notaris.
Het dossier wordt nu afgesloten en alle relevante documenten uit het werkarchief in Docwerker worden ter archivering aangeboden.

Aktekosten
De kosten van de notariële akte of verklaring worden voor 50% door de gemeente vergoed, met een maximum van € 1.000,- (zie artikel 4 lid 1 onder a van het Beleid aktekosten).

Bijlage 1:



Bijlage 2:

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Bijlage 2:

Memo

Aan	Afdeling Bureau Erfpacht
Van	[redacted] 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	2 januari 2014
Kenmerk	2014-11
Onderwerp	Verlengde afkoop, vervaldatum

Memo verlengde afkoop vervaldatum

Verzoek tot en met laatste dag van het tijdvak

Voor erfpachtrechten waarop de AB1994 van toepassing zijn, kan tot en met de laatste dag van het tijdvak een verzoek worden ingediend om het tijdvak met maximaal 50 jaar te verlengen en de canon voor het verlengde tijdvak af te kopen ('verlengde afkoop', artikel 11 AB1994). Dit is in alle gevallen mogelijk, ondanks dat de procedure 'canonherziening einde tijdvak' inmiddels is afgerond en zelfs als de akte canonherziening einde tijdvak al is gepasseerd.

Welke vervaldatum?

De vraag die vaak wordt gesteld is:
Per welke (verval)datum moet de berekening worden gemaakt als een verzoek om verlengde afkoop binnen een half jaar voor einde tijdvak wordt gedaan? Kan dit per de eerstvolgende vervaldatum, wat in principe de eerste dag van het nieuwe tijdvak is? Of moet het met terugwerkende kracht per de vorige vervaldatum die maximaal een half jaar eerder kan liggen, en moet de erfpachter vanaf die datum rente betalen?

Antwoord:
Artikel 11 AB1994 spreekt over vooruitbetaling van de *niet vervallen* canontermijnen. Dit betekent dat in principe **afkoop met terugwerkende kracht niet mogelijk is**. Als de omstandigheden dit noodzakelijk maken, kunnen de gemeente en de erfpachter wel overeenkomen om hiervan af te wijken. Maar in beginsel is dit niet wenselijk.

Verlengde afkoop per de eerstvolgende vervaldatum (de eerste dag van het nieuwe tijdvak) is op basis van de AB1994 *wel* mogelijk. Hierbij gelden de volgende voorwaarden (deze moeten ook in de aanbieding tot verlengde afkoop worden genoemd):

1. het verzoek voor verlengde afkoop moet uiterlijk op de laatste dag van het huidige tijdvak door de erfpachter zijn ingediend;
2. de erfpachter is wettelijke rente verschuldigd als hij de afkoopsom voldoet na de vervaldatum;
3. de erfpachter dient alle kosten die zijn gemaakt in het kader van de procedure canonherziening einde tijdvak te hebben voldaan (zie hierna).

Kosten in het kader van de canonherziening einde tijdvak

De erfpachter wordt reeds bij de aanbieding canonherziening einde tijdvak (drie jaar voor einde tijdvak) gewezen op de mogelijkheid tot verlengde afkoop. Hierbij wordt vermeld dat zolang de verlengde afkoop niet is geaccepteerd en de afkoopsom niet is betaald, de CHET-procedure doorloopt en er dus kosten worden gemaakt waarvan de erfpachter de helft moet betalen. Dit wordt nogmaals herhaald in de aanbieding tot verlengde afkoop.

Het gaat hierbij om de volgende kosten:

- 50% van de taxatiekosten (als het verzoek tot verlengde afkoop wordt ingediend nadat de opdracht aan de deskundigen is verstrekt);
- 50% van de aktekosten (als het verzoek tot verlengde afkoop wordt ingediend nadat het verzoek tot het opmaken van de CHET-akte aan de notaris is verstuurd).

Let op: als de akte canonherziening einde tijdvak is gepasseerd, dan moet in de akte voor verlenging van het tijdvak en afkoop van het verlengde tijdvak de CHET-akte waardeloos worden verklaard.

Bijlage 3:

Afkoopbeleid kleine canons
Besluitnummer: 2010009074
30 juni 2010

Inleiding

Er zijn in de stad zo'n 15 rechten met een kleine canon (€ 1 per jaar of minder) en nog zo'n 100 met een canon tussen € 1 en € 5. Ook zijn er zo'n 100 rechten met een canon tussen € 5 en € 10.
Regelmatig benadert een erfpachter ons over een nota van € 0,45, omdat de betalingskosten een veelvoud van het betreffende bedrag bedragen. Ook voor OGA is het vrij duur: de verwerkingskosten (o.a. portokosten) voor zo'n acceptgiro vormen ook zo'n bedrag.

Team Bedrijven heeft uitgezocht welke "beladen" dossiers hier tussen zitten (o.a. het Tropeninstituut). Er zijn van de 15 rechten onder € 1 zo'n 10 "onbeladen" dossiers.

Maatwerkbeleid

Als oplossing hiervoor heeft BE op 3 november 2009 het volgende beleid vastgesteld:
Er komt een apart afkoopbeleid voor het lopende tijdvak voor alle rechten, met een canon kleiner dan € 10,00. Het erfpachtrecht met een kleine canon wordt in Hermes op afkoop gezet, na betaling van een informele afkoopsom (= afkoopsom o.b.v. getekende aanbieding, maar niet notarieel ingeschreven). Dit bespaart zowel OGA als de erfpachter de notariskosten voor kleine afkoopsommen.
Toelichting: Op basis van een uitdraai uit Hermes blijkt dat er relatief weinig canons zich tussen de € 8 en € 12 bevinden. Het voorstel is daarom, de grens op € 10,00 te zetten. Er zijn geen rechten die een canon hebben die vrijwel € 10 is, dus bij een grens van 10,00 zijn er geen grensgevallen.

In afwijking van de afkoopinstructie wordt de afkoopsom voor deze kleine canons als volgt berekend: afkoopsom = canon x aantal jaren
De achtergrond van het afwijken van de reguliere afkoopformule is, dat bij "normale" canons de canon en de schaduwgrondwaarde ongeveer in elkaars verlengde liggen. Bij veel kleine canons is er zowel bij de canon als bij de grondwaarde sprake van een symbolisch bedrag (bijv. € 1,00 canon en € 5,00 grondwaarde); toepassing van de afkoopformule hierop leidt soms tot nogal afwijkende uitkomsten.

Toelichting: Uit berekening blijkt, dat toepassing van de gewone afkoopformule voor 70 van de 115 rechten leidt tot een afkoopsom, die hoger is dan de canon x het aantal te betalen jaren (het overgrote deel van deze 70 rechten heeft overigens binnen 5 jaar einde tijdvak). Daarnaast zouden zo'n 35 rechten een afkoopsom betalen, die belachelijk laag is t.o.v. de huidige canon (bijv. voor een canon van € 1,50 per jaar, voor 30 jaar af te kopen, voor maar liefst € 3,70). Voor enkele rechten zou de afkoopsom zelfs lager uitkomen dan de jaarcanon (deze rechten lopen nog 15 tot 30 jaar).

Verlengd afkopen onder AB1994

Rechten met kleine canons onder AB1994 hebben recht op verlengde afkoop. Deze rechten vallen uiteen in twee categorieën:

- Bergingen behorende bij een moederrecht (dat eveneens verlengd wordt afgekocht), o.a. in Zuidoost
- Overige rechten (die solitair functioneren)

Het bovenstaande beleid is niet zomaar toepasbaar op verlengde afkoop, omdat bij verlengde afkoop een akte noodzakelijk is, omdat niet alleen de betaalwijze, maar ook het tijdvak wijzigt. Bij kleine canons zullen de aktekosten aanzienlijk hoger zijn dan de (verengde) afkoopsom.
Voor verlengde afkoop van deze rechten geldt ***de gewone verlengde afkoopformule***. Omdat bij verlengd afkopen het tijdvak wijzigt, is in alle gevallen een notariële akte nodig.

- Bij verlengde afkoop van bergingen, waarbij het moederrecht ook verlengd wordt afgekocht, wordt de afkoop van de berging meegenomen in de akte voor het moederrecht, waardoor er geen extra notariskosten komen
- Bij verlengde afkoop van solitaire rechten met kleine canons is een akte nodig, waarvan de kosten 50/50 gedeeld worden tussen erfpachter en gemeente

Dit beleid is vastgesteld op 5 juli 2010 door het hoofd van Bureau Erfpacht,
[redacted] 5.1.2e