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. In te trekken per @@

1. De afkoopinstructie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2015 (Gemeenteblad @@@, afd. 3B, nr. @@).

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

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - 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 **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;

B. AFKOOP VAN DE CANON VAN EEUWIGDURENDE ERFPACHTRECHTEN

Artikel 3 Afkoop van de canon

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;
   - P = het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.

2. 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) gelijkgesteld aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

4. Bij de afkoop van bestaande erfpachtrechten is C uit lid 1 de canon zes maanden voorafgaand voor het moment van afkoop en is P uit lid 1 het canonpercentage 6 maanden voor het moment dat de afkoop van toepassing is.

5. @@@ Projectontwikkelaarsregeling @@@ 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. 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 tot gronduitgifte.

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 5a van dit artikel

6. Als een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wijzigt op een 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 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 P gelijkgesteld wordt aan het canonpercentage, waartegen de canonstijging is berekend.

C. AFKOOP VAN DE CANON VAN TIJDELIJKE EN VOORTDURENDE ERFPACHTRECHTEN

Artikel 4 Afkoop voor een (deel 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:

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

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 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 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.

4. Bij de afkoop van bestaande erfpachtrechten is C uit lid 1 de canon zes maanden voorafgaand voor het moment van afkoop en is P uit lid 1 het canonpercentage 6 maanden voor het moment dat de afkoop van toepassing is.

5. Als een voortdurend of tijdelijk 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. Als de canon is afgekcoht, komen de gemeente en de erfpachter overeen dat de erfpachter de canonverhoging afkoopt. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule, genoemd in punt 1 van dit artikel, waarbij voor C de canonverhoging wordt genomen, en voor P hetzelfde canonpercentage waartegen de canonverhoging is berekend. Bij toepassing van dit punt kan de factor "t", indien sprake is van wijziging van een verlengd afgekocht recht onder AB1994, groter zijn dan 75

6. 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. De factor R wordt berekend door toepassing van de formule:

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

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

Artikel 5 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:

$$AV = \frac{EGW * p}{2} * \frac{(1+i)^{tv}-1}{(1+i)^{tv}} * \frac{(1+i)^{½}}{(1+i)^{½}-1} \text{ -/- } \frac{EGW * p}{2} * \frac{(1+i)^{n}-1}{(1+i)^{n}} * \frac{(1+i)^{½}}{(1+i)^{½}-1}$$

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;

3. 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.

IV. VAN TOEPASSING OP ALLE ERFPACHTRECHTEN

Artikel 6 Afkoop bij het aangaan van een nieuw tijdvak door overstap of canonherziening en korting bij eerder betalen van afkoopsom door het ingaan nieuw tijdvak

1. Als het erfpachtrecht overgaat naar nieuwe Algemene Bepalingen door:

   • Canonherziening einde tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht naar een voortdurend of eeuwigdurend erfpachtrecht, of
   • Overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

   is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de door de erfpachter geaccepteerde aanbieding tot canonherziening of overstap.

2. Als 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:

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

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 7 Afronding verschuldigde afkoopsom

De afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 8 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, bedoeld in lid 1, lager is dan het canonpercentage dat geldt voor de jaarlijks geïndexeerde canon voor eeuwigdurende erfpacht, 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, wordt de overeenkomst tot afkoop van de canon ontbonden, indien betaling achterwege blijft 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 9 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 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 = 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.

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.

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 Afkoop van tijdelijke en voortdurende rechten

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.
- Lid 5: voor CHET's naar AB2000, die vóór 1 september 2016 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.
- 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. Deze methode geldt ook voor tussentijdse wijzigingen van verlengd afgekochte rechten onder AB1994.

Artikel 5 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.

Artikel 6 Afkoop bij eerder betalen van afkoopsom door het ingaan nieuw tijdvak

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 vanwege het moment van aktepassering, dat bij CHET vaak ruimschoots vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak ligt.

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.

Artikel 7, 8 en 9 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 en de vaste canon onder AB2016 (zie artikel 3)
- het afkooppercentage voor geïndexeerde en vaste niet-AB2016-canons (zie artikel 4)
- de factor f voor vooruitbetaling van 5-jaarlijks geïndexeerde canons (zie artikel 4)
- het canonpercentage P ten behoeve van de verlengde afkoop (zie artikel 5)
- het geïndexeerde minimumbedrag voor verlengde afkoop (zie artikel 5)

BESPREEKPUNTEN VOOR HET INHOUDELIJK OVERLEG

1. Hanteren we de term "afkoop" zowel voor eeuwigdurende afkoop (AB2016) als voor vooruitbetaling tot einde tijdvak (AB2000 en ouder)? Of hanteren we "afkoop" voor eeuwigdurende afkoop, en "vooruitbetaling" voor eindige vooruitbetalingen onder oude AB's?
2. Komt een (eventuele) afkoopverplichting voor categorieën vastgoed in het afkoopbeleid, of in het uitgiftebeleid, of in de Grondprijzenbrief?
3. Is een aparte "projectontwikkelaarsregeling" nog wel nodig?
4. Afkoop van AB2000 met 10- en 25-jaar vaste canon: akkoord om de toekomstige canon te benaderen tegen dezelfde rentevoet, waarmee de canon netto-contant wordt gemaakt?
5. Grensgebied tussen afkoopbeleid en CHET / conversie / overstapbeleid: waar definiëren we de afkoopsombepaling bij ingroeikorting, en bijv. verrekeningen wanneer aktepassering plaatsvindt vóór de ingangsdatum van de afkoop?
6. Hoe gedetailleerd nemen we bijv. de uitwerking van de ingroeikorting op (mede i.r.t. de zaak-Pullens?)