Gemeente Amsterdam

Bijlage 11 bij collegevoordracht dd 20 december 2016:

Afkoopinstructie

Onder embargo tot 5 januari 2017

Noot:

Dit beleidsstuk zal door het college aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd op het moment dat de Overstapregeling ter besluitvorming zal worden voorgelegd. In dit beleidsstuk is om die reden geen ingangsdatum opgenomen maar @@.

Onderwerp

Afkoopinstructie

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 30 juli 2015, afd. 3B, nr. 185).

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 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.

2. Dit besluit is ook van toepassing op erfpachtrechten, waarvan in de algemene bepalingen geen bepalingen zijn opgenomen over de mogelijkheid van afkoop van de canonverplichting voor de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht dan wel tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht.

artikel 2 Definities

a In dit beleid wordt verstaan onder:

a. afkoopsom:

een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s). Bij voortdurende 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. AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 en AB 2000:

waar gesproken wordt over respectievelijk de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 of AB 2000 wordt bedoeld:

- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c. **AB 2016:**

de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

d. **canon:**

het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

e. **CHET (Canonherziening einde tijdvak):**

bij het einde van het (in de erfpachtakte vermelde) tijdvak wordt de canon herzien. Bij de canonherziening worden de nieuwste AB voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard;

f. **discontovoet:**

Het percentage dat wordt gebruik om de contante waarde van een toekomstige canonstroom te berekenen;

g. **erfpachtakte:**

de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

h. **erfpachtgrondwaarde:**

De waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de AB 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daar onder verstaan "erfpachtgrondwaarde";

i. **indexpercentage:**

het percentage waarmee de canon, naar een op de doelinflatie van de ECB gebaseerde verwachting, de komende jaren zal worden geïndexeerd, gelet op de in de vigerende Algemene Bepalingen opgenomen artikelen inzake canonindexering;

j. **overstap:**

de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;

k. **projectontwikkelaarsregeling:**

de regeling, die kopers van nieuwbouwwoningen de keuze biedt het van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht tegen canonbetaling voort te zetten of de canonverplichting tegen betaling van een afkoopsom te voldoen. Voor eeuwigdurende erfpacht is deze regeling opgenomen in het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

l. **schaduwgrondwaarde:**

de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

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:

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

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, dan wel is overeengekomen bij overstap of conversie naar 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 waarover 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:

$$A = \frac{C - (C - cc) \times \left(1 - \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}\right)}{P} \Bigg/ \left(1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}\right)$$

waarin voorstelt:

A.. : de afkoopsom;
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;
cc..: het actuele canonbedrag dat geldt tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht. Als het voortdurende erfpachtrecht tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht was afgekocht, is het canonbedrag € 0.
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

6. 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.

7. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt, zoals bedoeld is in lid 6, 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.

C. AFKOOP VAN DE CANON VAN TIJDELIJKE EN VOORTDURENDE ERFPACHTRECHTEN

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:

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

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, geldt dat de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak gelijk is 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 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.

artikel 5 Afkoopsom voor een verlengd tijdvak onder AB 1994

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;

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 2016 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:

$$drempel_n = € 1.738 \times \frac{CPI_{juni\ n-1}}{CPI_{juni\ 2015}}$$

waarin voorstelt:

$Drempel_n$: het in het kalenderjaar van toepassing geldende drempelbedrag
€ 1.738….. : het voor kalenderjaar 2016 geldende drempelbedrag
$CPI_{juni\ n-1}$… : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het jaar voorafgaande aan het toepassingsjaar
$CPI_{juni\ 2015}$.. : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni 2015

D. VAN TOEPASSING OP ALLE ERFPACHTRECHTEN

artikel 6 Afkoop vóór aanvang nieuw tijdvak door overstap of canonherziening

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 dit artikel;
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;

artikel 7 Afronding verschuldigde afkoopsom

De afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

artikel 8 Aanbieding, besluit en notariële vastlegging van de afkoop

1. Aan een eeuwigdurende afkoop, dan wel een afkoop tot einde tijdvak, dan wel een verlengde afkoop, gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. Dit is een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 8 lid 2). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8 lid 3). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De afkoop wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte of een notariële verklaring.
2. in deze aanbieding staan in ieder geval:
   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.
3. De gemeente neemt pas een bestuurlijke besluit tot afkoop nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk, volledig en onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd.
4. Indien sprake is van eeuwigdurende afkoop onder de AB2016, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte

5. Indien sprake is van een afkoop tot het einde van het lopende erfpachttijdvak van een tijdelijk of voortdurend erfpachtrecht, kan de afkoop worden vastgelegd in een notariële verklaring.
6. Indien sprake is van een verlengde afkoop onder de AB1994, waarbij de einddatum van het lopende erfpachttijdvak wijzigt, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte.
7. De onder leden 4, 5 of 6 genoemde notariële akte of notariële verklaring kan niet eerder worden gepasseerd, dan nadat het bedrag van de afkoopsom door de gemeente is ontvangen.
8. In de onder leden 4, 5 of 6 genoemde notariële akte of notariële verklaring, 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;
   - indien sprake is van verlengde afkoop onder de AB1994: de verlenging van het tijdvak, en de nieuwe einddatum van het tijdvak
   - de ingangsdatum van de afkoop;
   - en, indien andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 van toepassing zijn: de einddatum van het tijdvak (dan wel de einddatum van het erfpachtrecht);

artikel 9 Ingangsdatum van de periode van de afkoop

De periode van afkoop kan, voor erfpachtrechten met de AB 2016, alleen ingaan op de eerste dag van een maand.

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.

artikel 10 Renteberekening voor alle algemene bepalingen

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.

III. Vast te stellen als overgangsbeleid:

Voor alle afkoopsommen, waarvoor de aanvraag vóór @@@ 2017 is ontvangen, zal de Gemeente zowel de afkoopsom volgens de oude, als volgens de nieuwe instructie berekenen, en krijgt de erfpachter de laagste afkoopsom van die twee aangeboden.