Instructie voor de vooruitbetaling van de canon per 1-1-2016
in het kader van de VES en de AB2015

versie 20 maart 2015

Deze instructie is van toepassing op alle rechten van erfpacht, niet zijnde uitgegeven door de Haven Amsterdam, met algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, niet zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, op grond waarvan vooruitbetaling van de canon mogelijk is.

1. Vooruitbetaling (afkoop) bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2015

a. 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.

b. In afwijking van punt 1a kunnen de gemeente en de erfpachter, voorzover de bestemming “twee of meer woningen” of “twee of meer koopwoningen” is, en zover de erfpachter op het moment van gronduitgifte niet de eerste bewoner is, voorafgaand aan de gronduitgifte met elkaar overeenkomen dat:

1. op het moment van gronduitgifte de canon voor de eerste twee jaren bij vooruitbetaling wordt voldaan, en dat twee jaar na het moment van uitgifte, de erfpachter alsnog de keuze maakt tussen:
   - doorgaan met het betalen van een periodieke canon cf. art. … van de AB2015
   - eeuwigdurende afkoop van de canon tegen het nominale bedrag van de erfpachtgrondwaarde, dat in de geaccepteerde aanbieding tot uitgifte is opgenomen
2. Gemeente en erfpachter kunnen, voorafgaand aan de gronduitgifte met elkaar overeenkomen dat in bovenstaand punt 1b-1, voor “twee jaar” resp. “twee jaren” gelezen wordt: “drie jaar” resp. “drie jaren”.

2. Vooruitbetaling (afkoop) bij conversie naar de AB2015

a. Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) op het moment van conversie (overstap) van oudere AB’s naar de AB2015 is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de geaccepteerde aanbieding tot conversie (overstap).

b. Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) op het moment van conversie (overstap) van oudere AB’s naar de AB2015 in het kader van de canonherziening einde tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht naar de AB2015, is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de geaccepteerde aanbieding tot canonherziening dan wel in het taxatierapport van de deskundigencommissie die de nieuwe canon heeft vastgesteld.

3. Vooruitbetaling (afkoop) voor bestaande erfpachtrechten onder de AB2015

Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) voor een erfpachtrecht dat reeds de AB2015 heeft, wordt berekend door toepassing van de formule:

A = C / P

Waarin voorstelt:

- A = de afkoopsom
- C = het bedrag van de canon, geldend drie maanden voor het moment van vooruitbetaling
- P = het actuele canonpercentage dat drie maanden voor het moment van vooruitbetaling van toepassing is

4. Vooruitbetaling voor een (deel van een) tijdvak van 50 of 75 jaar met andere Algemene Bepalingen dan de AB2015.

a. Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) verschuldigd bij vooruitbetaling van de canon voor de

resterende periode van het lopende tijdvak van 50 jaar wordt berekend door toepassing van de formule:

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

waarin voorstelt:

- AT = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het lopende tijdvak voor een periode van t jaar;
- C = het bedrag van de jaarcanon, zoals dat 6 maanden voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling (afkoop) verschuldigd is (indien sprake is van toepassing van de ingroeiregeling, wordt voor C het bedrag van de niet-gereduceerde jaarcanon genomen)
- f = een factor ter correctie van de afwijkende canonindexering; de factor f = 1,00 voor canons onder de AB1937, AB1955, AB2000 indexcanon en AB2014. De factor f voor canons onder de AB1966 en de AB1994 wordt jaarlijks vastgesteld door Burgemeester en Wethouders;
- i = het afkooppercentage voor erfpachtrechten met andere Algemene Bepalingen dan de AB2015, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is voor het kalenderjaar waarin de vooruitbetaling plaatsvindt;
- t = het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende erfpachttijdvak.

b. Het onder lid a. genoemde bedrag van vooruitbetaling kan niet lager uitvallen dan het minimum AR, berekend door de formule:

$$AR = B * t/50$$

waarin voorstelt:

- AR = de minimumgrens voor het bedrag AT
- B = de schaduwgrondwaarde ***<< of erfpachtgrondwaarde >>***, zoals opgenomen in de administratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling (afkoop);
- t = het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende erfpachttijdvak;

c. In afwijking van het onder lid a. bepaalde wordt het bedrag van vooruitbetaling, indien sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de AB2000, voor de factor "C", niet de vigerende canon, maar een gewogen gemiddelde genomen van de vigerende canon en de verwachte canon na de toekomstige 10- respectievelijk 25-jaarlijkse aanpassingen gedurende het lopende tijdvak.

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

a. Verlenging van een tijdvak in de zin van artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is slechts mogelijk voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn. Deze verlenging kan met maximaal 50 jaar en is slechts éénmaal mogelijk.

b. Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de periode van vooruitbetaling, dat betrekking heeft op een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij het bedrag van vooruitbetaling voor het lopende tijdvak en wordt berekend door toepassing van de volgende formule:

$$AV = A_{50} * (v/50) / (1+i)^{n}$$

waarin voorstelt:

- AV = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het verlengde tijdvak;
- A_{50} = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op het moment van vooruitbetaling, gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling;
- v = het aantal jaren waarmee het lopende erfpachttijdvak wordt verlengd;

- i = het afkooppercentage voor andere Algemene Bepalingen dan de AB2015, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is voor het kalenderjaar waarin de vooruitbetaling plaatsvindt;
- n = het aantal jaren tussen het moment van vooruitbetaling en de einddatum van het lopende erfpachttijdvak;

ALTERNATIEF

b Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de periode van vooruitbetaling, dat betrekking heeft op een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij het bedrag van vooruitbetaling voor het lopende tijdvak en wordt berekend door toepassing van de volgende formule:

$$AV = A_{50} * 0{,}25 * (v/50) * 1{,}065^{n}$$

waarin voorstelt:

AV = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het verlengde tijdvak;

A_{50} = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op het moment van vooruitbetaling, gebaseerd op de actuele grondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid;

v = het aantal jaren waarmee het lopende erfpachttijdvak wordt verlengd;

n = het aantal jaren tussen het moment van vooruitbetaling en de einddatum van het lopende erfpachttijdvak;

c Het bedrag in het voorgaande lid, bedoeld met AV, mag niet lager uitvallen dan een jaarlijks door B&W vast te stellen drempelbedrag; voor het kalenderjaar 2016 wordt dit drempelbedrag vastgesteld op € 1.721; voor de jaren 2017 en verder wordt dit drempelbedrag jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld door het bedrag van € 1.721 te vermenigvuldigen met de sinds 2016 opgetreden ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (reeks voor alle huishoudens), zoals wordt bekend gemaakt door het Centraal bureau voor de statistiek.

6. Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een tussentijdse canonstijging van erfpachtrechten waarvan de canon reeds is vooruitbetaald

a. Indien de canon van een erfpachtrecht met de AB2015 is vooruitbetaald, en er een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt die een herziening van de canon tengevolge heeft, kan de erfpachter de canonverhoging bij vooruitbetaling voldoen door toepassing van de formule:

$$AW = C / P$$

Waarin voorstelt:

- AW = de aanvullende afkoopsom voor de canonstijging
- C = het bedrag van de canonstijging, als gevolg van de tussentijdse wijziging;
- P = het actuele canonpercentage dat drie maanden voor het moment van vooruitbetaling van toepassing is

b. Indien de canon vooruitbetaald is en er tijdens het erfpachttijdvak een wijziging van het recht van erfpacht plaatsvindt die een herziening van de canon tengevolge heeft, kan de erfpachter de canonverhoging bij vooruitbetaling voldoen door toepassing van de formule:

$$AW = \frac{C}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1}$$

waarin voorstelt:

- AW = het bedrag van vooruitbetaling voor de canonverhoging als gevolg van de herziening;
- C = de canonverhoging als gevolg van de tussentijdse wijziging;
- i = het afkooppercentage voor andere Algemene Bepalingen dan de AB2015, zoals dat door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is voor het kalenderjaar waarin de vooruitbetaling plaatsvindt;
- t = het aantal jaren van de vooruitbetaling;

7. *Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak.*

a. Op grond van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak komen ook erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, in aanmerking voor de reductieregeling. Op het bedrag van vooruitbetaling berekend volgens punt 2b (dan wel 4a) van deze instructie wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.

b. Deze netto contante waarde van de reductie wordt berekend door toepassing van de formule:
.....

d Wanneer betaling van het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een nieuw tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak verschuldigd is, wordt het verschuldigde bedrag verlaagd met een reductie die wordt berekend door toepassing van de formule:

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

waarin voorstelt:

- V = de verlaging van de afkoopsom als gevolg van de eerdere datum van verschuldigdheid
- AT = het onder punt 2b (dan wel 4a) van deze instructie bedoelde bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het nieuwe tijdvak;
- R = de onder punt 7b bedoelde reductie;
- i = het onder punt 4a bedoelde afkooppercentage.
- tx = het aantal jaren tussen het moment waarop betaling van het bedrag van vooruitbetaling voor een nieuw tijdvak verschuldigd is, en de ingangsdatum van de nieuwe erfpachtperiode.

8. *Afronding*

Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) wordt afgerond op hele euro's.

9. *Renteberekening*

a. Indien de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) wordt voldaan na aanvang van de van de periode van vooruitbetaling (afkoopperiode) is de erfpachter wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum van die periode. Indien de erfpachter een natuurlijk persoon is, wordt wettelijke consumentenrente in rekening gebracht; indien de erfpachter geen natuurlijk persoon is, wordt wettelijke handelsrente in rekening gebracht. Wanneer de wettelijke rente een lager percentage heeft dan het canonpercentage zoals geldend voor de indexcanon dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.

b. Indien het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) wordt ontvangen na de aanvang van de in de vooruitbetalingsofferte vermelde datum, wordt de overeenkomst tot vooruitbetaling van de canon geacht niet te zijn tot stand gekomen, dan na betaling van de verschuldigde rente als bedoeld in onderdeel 5 van deze instructie. Indien deze betaling achterwege blijft, is de Gemeente Amsterdam bevoegd het bedrag van vooruitbetaling zonder verrekening van rente terug te storten en wordt de halfjaarlijkse canontermijn ingevolge van de toepasselijke Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht geacht onmiddellijk opeisbaar te zijn, waarbij de Gemeente zich het recht voorbehoudt om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

10. *Aanvangsdatum van de periode van vooruitbetaling (afkoopperiode)*

De periode van vooruitbetaling kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn.
Het is slechts toegestaan om een bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) overeen te komen voor een periode die aanvangt op een vervaldag binnen zes maanden na overeenkomst.

Toelichting

Punt 1a Afkoop bij nieuwe uitgifte AB2015

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 AB2015 afgekocht voor altijd;de erfpachtgrondwaarde bij AB2015 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.

Punt 1b Projectontwikkelaarsregeling bij nieuwe uitgifte AB2015

Dit punt beoogt om de projectontwikkelaarsregeling (POR) te vervangen door een eenvoudige regeling. Het voorstel is, dat bij uitgifte van koopwoningcomplexen, de ontwikkelaar vooraf de canon voor 2 of 3 jaar vooruitbetaalt, en dat het recht dan standaard als canonbetalend te boek staat. Na die periode heeft de erfpachter (dan inmiddels de bewoner) de keuze uit:

- doorgaan met het betalen van een jaarlijks geïndexeerde canon (het recht blijft canonbetalend)
- de canon eeuwigdurend afkopen tegen de *nominale* grondwaarde bij uitgifte (dit is dus een eenmalig voordeel voor de erfpachter t.o.v. de reguliere afkoopformule, want de indexatie over deze 2 of 3 jaar telt niet door in de afkoopsom).

Voordeel:

- bedrag bijbetaling afkoopsom is vooraf al exact bekend
- ontwikkelaar opteert *vooraf* voor 2 of voor 3 jaar, dus geen gezeur meer over achteraf verlengen e.d.
- geen administratief complexe tussenrekeningen meer e.d. (zoals nu wel het geval is bij de projectontwikkelaarsregeling), dus administratief eenvoudiger uit te voeren
  ➔ Met deze bepaling is een aparte projectontwikkelaarsregeling niet meer nodig.

Keuze voor het BT:

- ➔ *instemmen met het vereenvoudigen van de POR naar vooraf keuze voor 2 of 3 jaar (die dan later niet meer kan worden verlengd)*
- ➔ *instemmen dat gedurende de POR-periode de erfpachter de canon kan afkopen tegen de nominale grondwaarde bij uitgifte (dus zonder indexering)*

Punt 2 Afkoop bij overstap – CHET naar AB20215

Het voorstel is, om voor afkoop op het moment van conversie, afhankelijk van de uitkomst van de grondwaardecommissie inzake het overstapbeleid, een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) op te nemen als bij nieuwe uitgifte.
Ook bij CHET van oude AB´s naar AB2015 wordt een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) op te nemen als bij nieuwe uitgifte.

Punt 3 Tussentijds afkopen onder AB2015

Belangrijkste verschil tussen huidige afkoop en eeuwigdurende afkoop is, dat er altijd voor “t = oneindig” wordt afgekocht, en niet meer tot 20xx. Hierdoor kan de formule voor AB2015-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 2015 tot oneindig, “even lang” als een afkoopperiode van 2042 tot oneindig. Er wordt dus onder de AB2015 altijd een eeuwigdurende reeks afgekocht. Hierdoor kan veel complexiteit (nl. de factor “t”) vervallen in de afkoopformule voor de AB2015.

Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) voor een erfpachtrecht dat reeds de AB2015 heeft, wordt berekend door toepassing van de formule:

A = C / P

Waarin voorstelt:
A = de afkoopsom
C = het bedrag van de canon, geldend drie maanden voor het moment van vooruitbetaling

P = het canonpercentage waartegen de canon netto-contant wordt gemaakt tot een afkoopsom (*zie hieronder voor toelichting over dit canonpercentage*).

Er zijn twee opties voor deze formule:

a. P = actueel canonpercentage
b. P = canonpercentage dat gold bij uitgifte resp. conversie

<< deze keuze moet expliciet met DMC / Treasury worden afgestemd, gelet op de onderstaande consequenties >>

Met optie a. kan het bedrag van de eeuwigdurende afkoopsom in de loop sterk gaan fluctueren, wanneer de rente stijgt of daalt. Hierdoor kan de afkoopsom fors hoger, maar ook fors lager uitkomen dan de grondwaarde die gold bij uitgifte of bij conversie.

Bijvoorbeeld (gemakshalve rekenend zonder inflatie): een gronduitgifte van € 100.000 tegen een canonpercentage van 3,00%. De canon werd toen € 3.000, en de leningfondsschuld was € 100.000.
Stel dat de rente intussentijd 4,00% wordt, en er wordt afgekocht tegen actueel canonpercentage. De afkoopsom wordt dan (3.000 / 4%) = € 75.000. Bij deze afkoopsom kan de gemeente haar leningfondsschuld niet meer aflossen.
Stel dat de rente intussentijd 2,50% wordt, en er wordt afgekocht tegen actueel canonpercentage. De afkoopsom wordt dan (3.000 / 2,5%) = € 120.000. Deze afkoopsom is fors hoger dan de (bij uitgifte of conversie) vastgestelde erfpachtgrondwaarde.

Optie a. leidt er dus toe, dat de gemeente, bij een gestegen rente, niet meer in staat is om uit de ontvangen afkoopsommen de leningfondsschuld af te lossen. De gemeente blijft dan (bij tussentijdse afkoop) met een "restschuld" zitten. Bij een dalende rente zal de gemeente echter winst kunnen maken op tussentijdse afkopen.

Met optie b. blijft de verhouding tussen canon en eeuwigdurende afkoopsom in de loop van de tijd stabiel. Minpuntje van optie b. is, dat – wanneer de (hypotheek)rente sterk is gestegen – afkoop onaantrekkelijk wordt voor de erfpachter – en bij dalende (hypotheek)rente wordt afkoop juist aantrekkelijker voor de erfpachter.

Bijvoorbeeld (gemakshalve rekenend zonder inflatie): een gronduitgifte van € 100.000 tegen een canonpercentage van 3,00%. De canon werd toen € 3.000, en de leningfondsschuld was € 100.000.
Deze canon kan altijd worden afgekocht tegen € 100.000.
Stel dat de hypotheekrente intussentijd sterk stijgt → de rente die de erfpachter, na afkoop, betaalt over het (voor de afkoop bijgeleende bedrag) is veel hoger dan € 3.000 → er wordt niet tussentijds afgekocht.
Stel dat de hypotheekrente intussentijd sterk daalt → de rente die de erfpachter, na afkoop, betaalt over het (voor de afkoop bijgeleende bedrag) is lager dan € 3.000 → er wordt waarschijnlijk wel tussentijds afgekocht.

Verder leidt optie b. tot ongelijke behandeling van erfpachters die dezelfde canon eeuwigdurend willen afkopen:

Drie erfpachters van verschillende woningen met AB2015 (die op verschillende momenten zijn uitgegeven) hebben een canon van € 1.800 per jaar. Alledrie vragen ze gelijktijdig een afkoopofferte aan voor eeuwigdurende afkoop.
Het actuele canonpercentage is 3,0%.
Recht X is destijds uitgegeven tegen een canonpercentage van 6,0%
Recht Y is destijds uitgegeven tegen een canonpercentage van 3,6%
Recht Z is destijds uitgegeven tegen een canonpercentage van 1,5%

Met methode a. (afkopen tegen actueel percentage) krijgen alledrie deze erfpachters dezelfde afkoopsom berekend:
€ 1.800 / 3,0% = € 60.000
Met methode b. (afkopen tegen historisch percentage) krijgen alledrie deze erfpachters een verschillende afkoopsom berekend:
Recht X: € 1.800 / 6,0% = € 30.000
Recht Y: € 1.800 / 3,6% = € 50.000
Recht Z: € 1.800 / 1,5% = € 120.000
Terwijl – logischerwijs – een oneindige reeks van € 1.800 op eenzelfde moment, voor de gemeente, dezelfde netto-contante waarde heeft.

Voor de gemeente betekent optie b., dat er in tijden met lage marktrente (wanneer de gemeente goedkoop kan lenen) relatief veel tussentijdse afkoop plaatsvindt, maar dat er in tijden met hoge marktrente (wanneer de gemeente niet goedkoop kan lenen) nauwelijks tussentijdse afkoop plaatsvindt.
Gelet op deze consequenties wordt optie a. voorgesteld (contant maken tegen actueel canonpercentage). ***<< moet nog met DMC / Treasury worden afgestemd >>***

Keuze voor het BT:

➔ *instemmen met optie a.: afkoopsommen voor AB2015-rechten worden netto-contant gemaakt tegen het actuele canonpercentage*

Punt 4 Vooruitbetaling rechten met oudere AB´s

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 (punt 4a.)
- er komt een minimumgrens voor de afkoopsom, gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde *(of de schaduwgrondwaarde)*, 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 (punt 4b.)
- 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 vigerende canon, maar op een gewogen gemiddelde van de vigerende canon en de verwachte canon na de toekomstige 10- respectievelijk 25-jaarlijkse aanpassingen gedurende het lopende tijdvak (punt 4c.)

Punt 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.
Hiermee wordt voorkomen dat verlengde afkoop gaat 'concurreren' met overstappen naar de AB2015.
Vraag is wel, of deze wijziging mogelijk is in het licht van de omschrijving in de tekst van de AB1994.

Punt 6 Vooruitbetaling van tussentijdse canonstijgingen

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.

Punt 7 Ingroeiregeling

Dit punt wordt vrijwel ongewijzigd overgenomen van de vigerende instructie.
Hierbij wordt verondersteld dat de Ingroeiregeling bij CHET in het nieuwe stelsel blijft gehandhaafd.
Voor het BT wordt – vanuit de WG CHET – een notitie voorbereid, om deze regeling af te schaffen. In dat geval kan dit artikel worden ingekort.

Punt 8, 9, 10 Afronding, Rente en Ingangsdatum

Dit betreffen enkele standaardbepalingen die zijn overgenomen uit de huidige instructie. Tekstueel zijn ze aangepast aan de AB2015.
Wel is van belang, dat deze onderdelen nog worden afgestemd met de BA en de FA, inzake de verhouding t.o.v. de facturering en de verrekening enz.