Erfpachtbeleid voor de afkoop van de canon

Onderwerp

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

artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a **canon:**

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

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

c **(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;

d **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;

e **Schaduwgrondwaarde:**
De bij aanvang van een erfpachttijdvak vastgestelde erfpachtgrondwaarde, die daarna jaarlijks per 1 januari wordt aangepast door de geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met de ontwikkeling van de inflatie volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens' van het Centraal Bureau voor de Statistiek, verminderd met één procentpunt per kalenderjaar. De schaduwgrondwaarde van een erfpachtrecht wordt jaarlijks vastgesteld in de administratie van de Gemeente Amsterdam en wordt, gedurende het erfpachttijdvak, verhoogd met de grondwaardemutatie, waarop eventuele tussentijdse canonverhogingen zijn gebaseerd. De schaduwgrondwaarde is alleen van toepassing bij erfpachtrechten onder de AB2000.

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 de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

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 of overstap is uitgegeven, dan is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

4. 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 minimaal 18 maanden vooruit wordt betaald, doch altijd tot en met 31 december van een kalenderjaar. Pas na afloop van deze periode, wordt de (geïndexeerde) canon in rekening gebracht bij de erfpachter.
   b Indien de erfpachter/eerste bewoner gedurende deze periode kiest voor afkoop van de canon, wordt het te betalen bedrag voor de afkoop gelijkgesteld aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, verminderd met het restant van de onder punt a. bedoelde vooruitbetaalde canon. Dit restant zal worden bepaald naar rato van de nog niet verstreken periode waarover de canon is voldaan.

5. Bij tussentijdse afkoop voor bestaande erfpachtrechten geldt het volgende:
   a Factor C uit lid 1 is de canon zes maanden voorafgaand aan het moment van afkoop en is factor P uit lid 1 het canonpercentage zes maanden voorafgaand aan het moment van afkoop.
   b Indien afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven.
   c Indien afkoop plaatsvindt voor een naar de AB2016 overgestapt erfpachtrecht, waarvoor tot het moment waarop de canonherziening zou plaatsvinden, een andere canon van toepassing is dan de eeuwigdurende canon, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

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

   waarin voorstelt:
   - A = de afkoopsom;
   - C = het geïndexeerde bedrag van wat de eeuwigdurende canon zou zijn;
   - P = het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht;
   - CC = de canon, bedoeld met C, verminderd met het canonbedrag zoals dat geldt tot het moment waarop de canonherziening zou plaatsvinden
   - i = het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals burgemeester en wethouders vaststellen voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
   - d = de disconteringsvoet, zoals is vastgesteld 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

   Deze formule is ook van toepassing indien de canonverplichting tot het moment waarop de canonherziening zou plaatsvinden, nul is, omdat de canon voor het voortdurende tijdvak reeds was afgekocht.

6. Wanneer een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wijzigt in de gevallen die zijn genoemd in artikel 20 lid 1a van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, kan dat een canonaanpassing tot gevolg hebben. Wanneer de canon vóór canonaanpassing voor de duur van het erfpachtrecht is afgekocht, geldt de afkoop van de canonaanpassing van de canon als voorwaarde voor de door de erfpachter gevraagde wijziging van

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

7. Wanneer een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wijzigt, zoals bedoeld is in punt 6, waarbij de canon tot het moment waarop de canonherziening zou plaatsvinden, is afgekocht, maar waarbij de canon voor de periode daarna niet is afgekocht, moet voor de canonstijging, voor de periode waarvoor is afgekocht, een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend op de wijze van art. 4.5 van deze instructie.

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:

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

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 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 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 burgemeester en wethouders 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 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; voor het kalenderjaar 2017 wordt deze factor vastgesteld op 1,00.
- i = het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals burgemeester en wethouders vaststellen voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- d = de disconteringsvoet, zoals is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- 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:
  $J = 0{,}5 + (0{,}5 / (1 + d)^{0{,}5})$
  Voor het kalenderjaar 2017 komt deze factor uit op 0,989.

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 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 afgekocht, 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. 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.

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 bijzondere bepalingen is opgenomen dat de Projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, prevaleert – voor de tijdsduur die in de bijzondere bepalingen hieromtrent is aangegeven – hetgeen in de bijzondere bepalingen is opgenomen, 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 * 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

indien de in dit punt bedoelde afkoop plaatsvindt binnen de eerste twee jaren van het herziene tijdvak, wordt de in dit punt 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 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: _

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

waarin voorstelt:

- AV = de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;
- EGW = de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht, die volgt vastgelegd 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 burgemeester en wethouders hebben vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- i = het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals burgemeester en wethouders vaststellen voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- d = de disconteringsvoet, zoals deze is 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.

4. Bij toepassing van artikel 4, lid 4, kan de factor "t", bij wijziging van een verlengd afgekocht recht onder AB1994, groter zijn dan 75.

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:

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

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 burgemeester en wethouders vaststellen voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- d = de disconteringsvoet, zoals burgemeester en wethouders vaststellen 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; in deze aanbieding staan in ieder geval:
    - het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
    - de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
    - het bedrag van de afkoopsom;
    - de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
    - 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;
    - de geldigheidsduur van de aanbieding;
    - het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.
2. De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot afkoop nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.
3. Indien sprake is van eeuwigdurende afkoop onder de AB2016, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte
4. 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.
5. 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.
6. De onder punt 3, 4 of 5 genoemde notariële akte of notariële verklaring kan niet eerder worden gepasseerd, dan dat het bedrag van de afkoopsom door de gemeente is ontvangen.
7. In de onder punt 3, 4 of 5 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;

- de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
- 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;

Artikel 9 Ingangsdatum van de periode van de afkoop

De periode van afkoop kan, voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 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 sluiten van de overeenkomst.

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.
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, is de gemeente Amsterdam gemachtigd om de overeenkomst tot afkoop van de canon te ontbinden, 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 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 31 maart 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,

Toelichting

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 = 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 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 en 7

De afkoopsom voor een eeuwigdurende canonstijging is gelijk aan de canonstijging, gedeeld door het gehanteerde canonpercentage. Hierdoor is de aanvullende afkoopsom gelijk aan de stijging van de erfpachtgrondwaarde.

Wanneer er sprake is van een AB2016-recht met "canon straks", waarbij de canon is afgekocht tot 20xx, geldt voor de aanvullende afkoopsom de rekenwijze zoals bedoeld in punt 7.

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, 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 april 2017 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, 9 en 10 Afronding, Rente, Aanbieding – besluit – akte en Ingangsdatum

Dit betreffen enkele standaardbepalingen die zijn overgenomen uit de huidige instructie. Tekstueel zijn ze aangepast aan de AB2016.

Jaarlijkse publicatie van percentages

De gemeente zal periodiek (jaarlijks), mede ter uitvoering van deze instructie, de volgende percentages en factoren publiceren:

- het canonpercentage voor de indexcanon onder de AB2016 (zie artikel 3)
- het indexpercentage voor geïndexeerde en vaste niet-AB2016-canons (zie artikel 4)
- de disconteringsvoet voor niet-AB2016-canons (zie artikel 4)
- de factor f voor vooruitbetaling van 5-jaarlijks geïndexeerde canons (zie artikel 4)
- het canonpercentage ten behoeve van de afkoop van 10-jaar vaste canons en 25-jaar vaste 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)