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

versie 19 augustus 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. 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 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. Afkoop bij canonherziening naar de AB2015

a. Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) 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 commissie die de nieuwe canon heeft vastgesteld.

b Wanneer betaling van het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom), bedoeld onder punt 2a, 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:

$V = AT – (AT / (1 + i)^{tx})$ waarin voorstelt:

- V = de verlaging van de afkoopsom als gevolg van de eerdere datum van verschuldigdheid
- AT = het onder punt 2a van deze instructie bedoelde bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het nieuwe tijdvak;
- 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.

3. 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 zes maanden voor het moment van vooruitbetaling

- P = het actuele canonpercentage dat zes maanden voor het moment van vooruitbetaling van toepassing is voor de betreffende canonsoort

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.

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 zes 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
    - Indien sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de AB2000, dan is het onderstaande punt c. van toepassing
- 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 erfpachtgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, geldend zes 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:

$$AV = \frac{A_{50} * p}{2} * \frac{(1+i)^{tv}-1}{(1+i)^{tv}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} \text{ -/- } \frac{A_{50} * p}{2} * \frac{(1+i)^{n}-1}{(1+i)^{n}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1}$$

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;
    - Of: het bedrag van de grondwaarde, volgend uit de GWC-methode
- P = het canonpercentage ten behoeve van de verlengde afkoop, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is voor het kalenderjaar waarin de vooruitbetaling plaatsvindt;
- i = het afkooppercentage voor andere Algemene Bepalingen dan de AB2015, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is voor het kalenderjaar waarin de vooruitbetaling plaatsvindt;
- tv = het aantal jaren tussen het moment van vooruitbetaling en de einddatum van de verlengde afkoopperiode;
- 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 zes maanden voor het moment van vooruitbetaling van toepassing is, voor de betreffende canonsoort

b. Indien de canon van een voortdurend erfpachtrecht (niet zijnde AB2015) 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 de betreffende canonsoort, voor het kalenderjaar waarin de vooruitbetaling plaatsvindt;
- t = het aantal jaren van de vooruitbetaling;

7. Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak naar AB2000

Is nodig omdat we reeds tot 2018/2019 CHET's naar AB2000 hebben aangezegd, waarvoor de ingroeiregeling nog geldt. *a* Op grond van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak, die wordt toegepast bij herzieningen naar de AB2000 die vóór datum @@-@@-2016 zijn aangezegd, komen erfpachters die de canon voor hun herziene 50-jarig tijdvak bij vooruitbetaling (afkoop) wensen te voldoen, in aanmerking voor de reductieregeling. Op het bedrag van vooruitbetaling, zoals volgt uit de erfpachtaanbieding wel het taxatierapport, 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:

R = h1 * 0,99 + h2 * 0,96
Waarbij de factoren h1 en h2 niet kleiner dan € 0 kunnen zijn.

waarin voorstelt:

- R = de netto contante waarde van de reductie;
- h1 = het bedrag van canonreductie in het eerste jaar na het moment van vooruitbetaling, zijnde ((Cnt -/- Cot) * 2/3)
- h2 = het bedrag van canonreductie in het tweede jaar na het moment van vooruitbetaling, zijnde ((Cnt -/- Cot) * 1/3)
- Cnt = de van toepassing zijnde canon voor het nieuwe 50-jarige tijdvak
- Cot = de canon die gedurende het laatste jaar van het oude tijdvak was verschuldigd, dan wel (indien de berekening eerder wordt gemaakt dan het laatste jaar van het oude tijdvak) de canon voor het oude tijdvak, zoals deze op het moment van berekening was verschuldigd, dan wel (indien de canon in het oude tijdvak bij vooruitbetaling was voldaan) de canon zoals deze was op het moment dat de vooruitbetaling voor het oude tijdvak plaatsvond.

c Indien binnen twee jaren na aanvang van een nieuw 50-jarig tijdvak, waarop de in bovenstaande punten bedoelde reductie van toepassing is, vooruitbetaling plaatsvindt, zal het bedrag van vooruitbetaling (de afkoopsom) worden verminderd met de in lid a. bedoelde reductie, voor dat gedeelte van de eerste twee jaren van het tijdvak, dat op het moment van vooruitbetaling nog niet is verlopen.

- Indien er op het moment van vooruitbetaling nog 1,5 jaar recht op reductie is, wordt de formule voor de reductie: R = h1 * 0,5 + h2 * 0,975
- Indien er op het moment van vooruitbetaling nog 1,0 jaar recht op reductie is, wordt de formule voor de reductie: R = h2 * 0,99
- Indien er op het moment van vooruitbetaling nog 0,5 jaar recht op reductie is, wordt de formule voor de reductie: R = h2 * 0,5

Waarbij de factoren dezelfde betekenis hebben als bedoeld onder punt 4a.

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 het bedrag van vooruitbetaling als gevolg van de eerdere datum van verschuldigdheid
- AT = het onder punt 1a dan wel 1b bedoelde bedrag van vooruitbetaling voor het nieuwe tijdvak;

- R = de onder punt 4b bedoelde reductie;
- i = het onder punt 1b 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 het nieuwe tijdvak.

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 rente verschuldigd conform de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen van erfpacht vanaf de aanvangsdatum van die periode. Wanneer de rente een lager percentage heeft dan het canonpercentage zoals geldend voor de jaarlijks geïndexeerde canon 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 8a 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.

9. 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 een oneindige periode; 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 2 Afkoop bij overstap – CHET naar AB20215

Het voorstel is, om voor afkoop op het moment van conversie 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 zes maanden voor het moment van vooruitbetaling
P = het canonpercentage waartegen de canon netto-contant wordt gemaakt tot een afkoopsom.

Er zijn twee opties voor deze formule:

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

Vervolgens is punt b. toegevoegd:
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.

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, 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.). Deze verwachte canon zal worden bepaald op basis van een gemeentelijke inschatting.

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. De verlengde afkoopsom wordt dan voortaan: de afkoopsom (gebaseerd op actuele grondwaarde) tussen nu en de nieuwe verlengde einddatum, verminderd met de afkoopsom (gebaseerd op actuele grondwaarde) tot de einddatum van het niet-verlengde tijdvak.

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 naar AB 2000

Dit punt wordt vrijwel ongewijzigd overgenomen van de vigerende instructie.
Hierbij wordt verondersteld dat de Ingroeiregeling bij CHET in het nieuwe stelsel blijft gehandhaafd.

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.