Erfpachtbeleid voor de afkoop van de canon

Onderwerp

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

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

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

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, die zijn uitgegeven onder de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 van de gemeente Amsterdam

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, 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;

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;

artikel 3 Afkoop van de canon

1. Als op een erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam 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 de eerste gronduitgifte is in overeenstemming met de formule de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Bij nieuwe gronduitgifte is afkoop is verplicht voor alle erfpachtrechten met niet-woonbestemmingen, met uitzondering van sociaal-maatschappelijke bestemmingen.

3. Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven, dan is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

4. Bij de afkoop van bestaande erfpachtrechten is factor C uit lid 1 de canon zes maanden voorafgaand voor het moment van afkoop en is factor P uit lid 1 het canonpercentage 6 maanden voor het moment dat de afkoop van toepassing is. 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. Indien afkoop plaatsvindt in het eerste jaar nadat overstap naar de AB2016 heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen de overstapcanon is berekend.

5. 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 12 maanden, en maximaal 36 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 op basis van [....].

6. Als een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wijzigt in de gevallen die zijn genoemd in artikel 20 lid 1 a van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Als de geldende canon vóór canonherziening voor de duur van het erfpachtrecht is afgekocht, geldt de afkoop van de verandering van de canon als voorwaarde voor de door de erfpachter gevraagde wijziging als hiervoor bedoeld De aanvullende afkoopsom wordt berekend op basis van de formule uit lid 1, waarbij de factor C gelijk is aan de verandering van de canon door toepassing van artikel 20 leden 4 en 5 , en de factor P gelijk is aan het canonpercentage, waartegen de verandering van de canon is berekend.

Artikel 4 Afronding afkoopsom

Het bedrag van de afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 5 Aanbieding, besluit en notariële vastlegging van de afkoop

1. Aan een eeuwigdurende 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 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. De afkoop wordt vastgelegd in een notariële akte; deze kan niet eerder worden gepasseerd, dan nadat het bedrag van de afkoopsom en eventueel aanvullend daarop verschuldigde rente door de gemeente is ontvangen.
4. In de onder punt 3 genoemde notariële akte worden in ieder geval opgenomen:
    - de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
    - het bedrag van de canon;
    - het bedrag van de afkoopsom;
    - de ingangsdatum van de afkoop;
    - de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

Artikel 6 Rente bij te late betaling afkoopsom / ontbinding overeenkomst tot afkoop

1. Als op het moment van afkoop, de jaarcanon reeds is betaald tot het einde van het kalenderjaar, wordt de reeds ontvangen canon voor de maanden na de afkoopdatumverrekend met het bedrag van de te betalen afkoopsom. De gemeente vergoedt geen rente over het op de afkoopsom te verrekenen bedrag.
2. Als de gemeente de afkoopsom niet ontvangt binnen 30 dagen na het verstrijken van de vervaldatum, wordt de overeenkomst tot afkoop van de canon ontbonden. In dat geval is de gemeente Amsterdam bevoegd om betaling van de canontermijn die volgens de algemene bepalingen van toepassing is onmiddellijk op te eisen.
3. Als de gemeente de aanvullende afkoopsom, die is bedoeld in in artikel 3 lid 6 niet ontvangt binnen 30 dagen na het verstrijken van de vervaldatum, is de gemeente Amsterdam bevoegd, om de in beginsel verleende toestemming tot wijziging van het erfpachtrecht in te trekken.
4. 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. Artikel 28 lid 4 van de AB2016 is op de renteberekening van overeenkomstige toepassing.
5. Als de gemeente de afkoopsom ontvangt na het verstrijken van de vervaldatum op basis waarvan de afkoopsom is berekend maar betaling van de in het vorige lid bedoelde rente achterwege blijft, wordt de overeenkomst tot afkoop van de canon ontbonden. In dat geval is de gemeente Amsterdam bevoegd:
    - de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten, en
    - betaling van de canontermijn die volgens de algemene bepalingen van toepassing is, onmiddellijk op te eisen. Daarbij behoudt de gemeente het recht om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

Artikel 7 Ingangsdatum van de periode van de afkoop

De periode van afkoop kan alleen ingaan op de eerste dag van een maand.

Toelichting

Artikel 3 Afkoop bij AB2016

Lid 1

Belangrijkste verschil tussen voortdurende "afkoop" (voor één tijdvak) en eeuwigdurende afkoop is, dat er altijd voor "t = oneindig" wordt afgekocht, en niet meer tot 20xx. Hierdoor kan de formule voor AB2016-rechten eenvoudiger worden, nl. gewoon "afkoop = canon / canonpercentage".

De afkoopberekening "voor altijd" is altijd hetzelfde, ongeacht het moment van afkoop: wiskundig gezien is een afkoopperiode van 2016 tot oneindig, "even lang" als een afkoopperiode van 2042 tot oneindig. Er wordt dus onder de AB2016 altijd een eeuwigdurende reeks afgekocht. Hierdoor kan de afkoopformule voor de AB2016 veel eenvoudiger zijn dan bij afkoop van een erfpachttijdvak bij voortdurende erfpacht.

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

A = C / P

Waarin voorstelt:

A = de afkoopsom

C = het bedrag van de canon, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling

P = het canonpercentage waartegen de canon netto-contant wordt gemaakt tot een afkoopsom.

Lid 2

Lid 2 regelt – evenals nu – dat de afkoopsom bij nieuwe uitgifte gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde. Ook geeft lid 2 aan, voor welke categorieën afkoop bij gronduitgifte verplicht is.

Lid 3

Bij een afkoopberekening kan het bedrag A (de afkoopsom) niet lager uitvallen dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde, waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.

Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen boekverlies maakt op tussentijdse afkopen, indien na de uitgifte de rente is gestegen en/of het prijspeil is gedaald.

Lid 4

Nieuw in dit beleid is:

- 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.
- Indien afkoop plaatsvindt in het eerste jaar nadat overstap naar de AB2016 heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen de overstapcanon is berekend.

Dit maakt afkoop in de eerste 12 resp. 24 maanden na overstap resp. gronduitgifte eenvoudiger, en ongevoelig voor eventuele mutaties in het canonpercentage gedurende de laatste 6 maanden voor het afkoopmoment.

Lid 5

Lid 5 bevat de projectontwikkelaarsregeling. Doordat er maar één canonsoort komt, kan deze heel beperkt blijven. Rechten met koopwoningen door projectontwikkelaars kunnen "gewoon" canonbetalend worden uitgegeven, waarbij de canon, op het moment van uitgifte, ineens wordt betaald over de periode t/m 31 december van het volgende jaar, of van het daaropvolgende jaar. Per 1 januari daarna loopt "gewoon" de geïndexeerde canon door, tenzij de erfpachter-bewoner inmiddels voor afkoop heeft gekozen. De afkoopsom binnen de in dit artikel bedoelde periode is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde; de administratieve afhandeling echter gebeurt als een gewone tussentijdse afkoop.

Lid 6

Voorgesteld wordt om de vooruitbetaling bij tussentijdse wijzigingen niet meer te baseren op de grondwaardestijging, maar op de canonstijging. Hierdoor wordt o.a. de verwerking van de 'aftoppingsregeling' eenvoudiger. De afkoopsom voor de canonstijging is gelijk aan de canonstijging, gedeeld door het gehanteerde canonpercentage.

Artikel 4 t/m 7 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 en de vaste canon onder AB2016 (zie artikel 3)