00200

**To:** 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
**From:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Sent:** Mon 4/25/2016 9:42:54 AM
**Subject:** RE: 20160315 afkoopinstructie.docx
**Received:** Mon 4/25/2016 9:42:55 AM

5.1.2e,

Ik denk dat als we de afkoopinstructie laten vaststellen het alleen over de nieuwe uitgiften zou moeten gaan en dus over de volgende onderdelen:

**Onderwerp**
Vaststellen beleid voor de afkoop van de canon per @@ 2016
**Het college van burgemeester en wethouders besluit:**
Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid voor de afkoop van de canon bij eeuwigdurende erfpachtrechten:
Algemeen

1 ***Toepasselijkheid***
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam,

2 ***Definities***
In dit beleid wordt verstaan onder:

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

b ***(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;*

c ***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;*

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 de eerste gronduitgifte is in overeenstemming met de formule de afkoopsom gelijkgesteld 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 is uitgegeven, dan is de afkoopsom (A) gelijkgesteld aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.
4. Bij de afkoop van bestaande erfpachtrechten is C uit lid 1 de canon zes maanden voorafgaand voor het moment van afkoop en is P uit lid 1 het canonpercentage 6 maanden voor het moment dat de afkoop van toepassing is.
5. @@@ Projectontwikkelaarsregeling @@@ 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:

. De canon op het moment van gronduitgifte voor de eerste twee jaar vooruit wordt betaald. Twee jaar erna kan de erfpachter dan alsnog de keuze maken tussen:

791360

∀ doorgaan met het betalen van een periodieke canon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, of

00200

- ∀ eeuwigdurende afkoop van de canon tegen het bedrag van de erfpachtgrondwaarde die staat in de aanbieding tot gronduitgifte.

. Op het moment van uitgifte de canon voor de eerste drie jaar vooruit wordt betaald. Drie jaar erna kan de erfpachter dan alsnog de keuze maken tussen doorgaan met het betalen van een periodieke canon of eeuwigdurende afkoop zoals bepaald in lid 5a van dit artikel

6. Als een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht wijzigt op een manier zoals is omschreven in artikel 20 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. De gemeente en de erfpachter komen dan overeen dat de erfpachter de canonverhoging afkopen. De aanvullende afkoopsom wordt berekend op basis van de formule uit lid 1, waarbij de factor P gelijkgesteld wordt aan het canonpercentage, waartegen de canonstijging is berekend.

## IV. VAN TOEPASSING OP ALLE ERFPACHTRECHTEN

**Artikel 7 Afronding verschuldigde afkoopsom**

De afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

**Artikel 8 Renteberekening voor alle algemene bepalingen**

1. Als de afkoopsom wordt voldaan na de ingangsdatum van de periode waarvoor de afkoopsom is verschuldigd, is de erfpachter rente verschuldigd vanaf de ingangsdatum van die periode. Daarbij gelden 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, wordt de overeenkomst tot afkoop van de canon ontbonden, 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 bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing is onmiddellijk op te eisen. Daarbij behoudt de gemeente het recht om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

**Artikel 9 Ingangsdatum van de periode van de afkoop**

De periode van afkoop kan 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.

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

791360

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
**Verzonden:** maandag 25 april 2016 11:34

00200

**Aan:** 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
**Onderwerp:** 20160315 afkoopinstructie.docx

Hoi 5.1.2e ,

Even een vraag voor jou over de afkoopinstructie. De afkoopinstructie bestaat uit verschillende onderdelen:

- Afkoop eeuwigdurende bij uitgifte
- Afkoop eeuwigdurend op een later moment na uitgifte
- Afkoop voortdurende erfpacht

Bijgevoegde notitie van 5.1.2e hebben we eerder tijdens het inhoudelijk overleg besproken. Toen is besloten dat de afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht eerst wordt vastgesteld en voor voortdurende erfpacht (eventueel) later.

Nu is de vraag: is het voldoende voor nieuwe uitgiften hetgeen jij nu hebt opgenomen in het grondprijsbeleid? Of moet de instructie (deel A van de bijlage) nu ook worden vastgesteld? Nu is het van belang dat nieuwe uitgifte kunnen worden afgekocht. Latere afkoop kan ook met het besluit B 'beleidsstukken wijzigingen in het eeuwigdurende erfpacht' meegenomen worden.

Overwegingen hierbij zijn:

- In de AB 2016 zeggen we dat de afkoopinstructie algemeen bekend wordt gemaakt.
- in de afkoopinstructie staat de projectontwikkelaarsregeling

In de bijlage een concept.

Hoor t graag van je hoe jij hier tegenaan kijkt.

Groeten 5.1.2e