Beleid ingangsdatum wijzigingen AB2016-rechten

Onder de AB2016 is het betalingsregime als volgt:

- Ofwel eeuwigdurende afkoop;
- Ofwel canonbetaling (jaarfactuur per kalenderjaar) met keuze:
    - Betalen jaarfactuur per 1/1/20xx (jaarcanon wordt in 1x betaald door erfpachter);
    - Automatische incasso (betaling jaarfactuur in termijnen, *wat overigens op dit moment nog niet zeker is*).

Bij het wijzigen van AB2016-rechten moet worden uitgewerkt hoe we omgaan met termijnen van de (bij)betalingen.
Het gaan om de volgende beleidsstukken:

- (tijdelijke) bestemmings- en bebouwingswijzing;
- Splitsen in app. rechten;
- Samenvoegen;
- Perceels- en tuinuitbreiding;
- Tussentijdse afkoop en
- Verticale splitsing.

De bedoeling is dat mutaties altijd op de 1e van de maand ingaan (financiële ingangsdatum).

Bij sommige mutaties kan er een gewenste ingangsdatum zijn:

- Splitsen in app. rechten → vaak is er een gewenste overdrachtsdatum;
- Samenvoegen → samenvoegen doe je vaak i.c.m. andere, opvolgende mutaties;
- Tussentijdse afkoop (bij overdracht) → afkoopsom moet op (of kort na) overdrachts/ hypotheekdatum ingaan;
- Verticale splitsing → vaak is er een gewenste overdrachtsdatum

Bij andere mutaties is de ingangsdatum arbitrair:

- (tijdelijke) bestemmings- en bebouwingswijzing;
- Perceels- en tuinuitbreiding en
- Tussentijdse afkoop (zonder overdracht).

Nieuwe regels:

a. Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[1] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag. Iedere 1e dag van iedere maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum zijn van een erfpachtwijziging;
b. Wanneer de erfpachter een splitsing of afkoop eerder wil realiseren (i.v.m. overdracht/ hypothecaire financiering) kan hiervan (in overleg) worden afgeweken, waardoor de financieel/administratieve ingangsdatum eerder (en in principe niet later) komt te liggen dan bedoeld onder punt a;
c. Bij tussentijdse afkoop en bij de projectontwikkelaarsregeling bestaat de wens om te onderzoeken of het mogelijk is om in Hermes en Relight de ingangsdatum van een tussentijdse afkoop per datum aktepassering te regelen i.v.m. klantvriendelijkheid richting de erfpachter. Hermes zou een ingangsdatum afkoop op elke gewenste datum moeten kunnen verwerken (en Relight zou moeten kunnen tonen aan de notaris dat er sprake is van incasso of jaarlijkse notabetaling, waarbij bij maandelijkse incasso nog niet geïncasseerde canon van de jaar nog moet worden betaald door de oude of nieuwe

[1] Wanneer een aanvraag op 25 mei wordt gedaan, gaat de wijziging in principe in op 1 september (= 3,2 maand later). Wanneer een aanvraag op 5 juni wordt gedaan, gaat de wijziging in principe in op 1 oktober (= 3,8 maand later).

erfpachter). Dit punt wordt verder onderzocht door de werkgroepen VES implementatie.

Qua betaling gaat dit als volgt, indien er een canonstijging/afkoopsom is:

- Ingeval van afkoop → de (aanvullende) afkoopsom is uiterlijk per ingangsdatum verschuldigd;
- Ingeval van canonbetaling (jaarfactuur per 1/1/20xx wordt in 1x betaald) → uiterlijk per ingangsdatum van de erfpachtwijziging wordt de canonverhoging in 1x door de erfpachter betaald → per 1/1/ volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de nieuwe canon gefactureerd;
- Ingeval van canonbetaling (jaarfactuur wordt door erfpachter in termijnen voldaan) → uiterlijk per ingangsdatum van de erfpachtwijziging wordt de canonverhoging in 1x (dus ook indien de erfpachter in termijnen de jaarlijkse canon betaalt) door de erfpachter betaald voor het resterende deel van het kalenderjaar (tot 1 januari volgend jaar) → per 1/1/volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de nieuwe canon gefactureerd (en verdeeld over diverse termijnen).

Bij splitsingen geldt (nadat de evt. gelijktijdige bestemmingswijziging is verwerkt):

- Ingeval van afkoop → de (aanvullende) afkoopsom is per financiële ingangsdatum verschuldigd en dient uiterlijk bij aktepassering te zijn voldaan. Anders kan er geen kwijting worden verleend → afkoopsom wordt verdeeld over de nieuwe rechten.
- Ingeval van canonbetaling (jaarfactuur per 1/1/20xx betaald) → per ingangsdatum wordt de canon verdeeld over de nieuwe rechten → per 1/1/volgend jaar wordt de nieuwe canon per deelrecht gefactureerd, met keuze tussen jaarfactuur in één keer betalen of betaling in termijnen (let op alle erfpachters moeten een machtiging voor de incasso afgeven indien ze hiervoor kiezen, is niet verplicht).
  Indien er sprake is van een meerwaarde dient de canonverhoging in 1x door de erfpachter te worden betaald voor het resterende deel van het kalenderjaar (tot 1 januari volgend jaar) → per 1/1/volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de nieuwe canon gefactureerd (en verdeeld over diverse termijnen);
- Ingeval van canonbetaling (jaarfactuur in termijnen) → per ingangsdatum wordt het restant voor dat jaar ineens betaald, en vervalt de bestaande incasso → per 1/1/volgend jaar wordt de nieuwe canon per deelrecht gefactureerd, met keuze tussen jaarfactuur of betaling jaarfactuur in termijnen (let op alle erfpachters moeten een machtiging voor de incasso afgeven indien ze hiervoor kiezen, is niet verplicht).
  Indien er sprake is van een meerwaarde dient de canonverhoging in 1x (dus ook indien de erfpachter in termijnen de jaarlijkse canon betaalt) door de erfpachter te worden betaald voor het resterende deel van het kalenderjaar (tot 1 januari volgend jaar) per 1/1/volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de nieuwe canon gefactureerd)en verdeeld over de diverse termijnen).

EXTRA:

1. Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".
2. In afwijking van het gestelde in artikel 20 lid 6 van de AB2016 wordt als financiële/administratieve ingangsdatum van een wijziging aangehouden de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden na ontvangst van de schriftelijke aanvraag. Deze afwijking wordt voorgesteld om aan te sluiten bij het huidige beleid van de voortdurende en tijdelijke AB's en vanwege de praktische uitvoerbaarheid (een datum waarop van de wijziging, denk aan bebouwingswijziging bijvoorbeeld, gebruik kan worden gemaakt is niet op voorhand te bepalen).

Gevraagde beslissing MOI:
In te stemmen met boevengenoemde werkwijze