Ingangsdatum wijzigingen erfpachtrechten voor voortdurende en tijdelijke rechten ("oude AB's") en eeuwigdurende erfpachtrechten ("AB2016")

Algemeen

Ingangsdatum wijzigingen onder de AB2016:

Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[1] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag, met inachtneming dat de juridische ingangsdatum van de mutatie minstens gelijk is aan de geldigheid van de aanbieding. Een aanbieding is 2 maanden geldig. Iedere 1e dag van de maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum (hierna te noemen administratieve ingangsdatum) zijn van een erfpachtwijziging.

Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".

Zie onderstaande voorbeelden:

1- 1 maart ontvangen wij een aanvraag voor een wijziging van het erfpachtrecht. 28 maart doen wij de aanbieding. De aanbieding is geldig tot en met 28 mei. De wijziging gaat in op 1 juni of 1 juli.

2- 1 maart ontvangen wij een aanvraag voor een wijziging van het erfpachtrecht. 15 mei doen wij de aanbieding. De aanbieding is geldig tot en met 15 juli. De wijziging gaat in op 1 augustus.

3- 23 november 2016 ontvangen wij een aanvraag voor een wijziging van het erfpachtrecht. 2 februari 2017 doen wij door drukte pas een aanbieding. De aanbieding is geldig tot en met 2 april 2017. De wijziging gaat in op 1 mei. Voor de berekening wordt uitgegaan van het canonpercentage en het GPA dat geldig is op datum aanvraag.

Aandachtspunt:

1. Prijspeil grondwaarde en canonpercentage is datum volledige aanvraag. Uitgewerkt moet nog worden wat wordt verstaan onder volledige aanvraag.
2. Bij samenloop met perceel- en tuinuitbreiding (bijvoorbeeld met een bestemmingswijziging), zal de ingangsdatum van de laatste wijziging prevaleren. Zie daarvoor de betreffende wijziging.

Algemeen AB2016

Artikel 20 lid 6:

Gaat over de datum met ingang waarvan de (gewijzigde) canon verschuldigd is, te weten:

a. De wijziging van de bebouwing, bestemming en/of gebruik is gestart of
b. Van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Ingangsdatum van de wijziging is niet als zodanig benoemd.

Samenvoeging

[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).

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
Oude AB: 1e vervaldatum
AB2016: administratieve ingangsdatum (zie hierboven)

Tussentijdse afkoop

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
Oude AB: 1e vervaldatum
AB2016: administratieve ingangsdatum (zie hierboven)

Verticale splitsing

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
Oude AB's 1e vervaldatum
AB2016 administratieve ingangsdatum; juridische effectuering vindt plaats bij juridische levering.

Horizontale splitsing

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
Oude AB's 1e vervaldatum
AB2016 administratieve ingangsdatum

Bestemmings- en bebouwingswijziging

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
De nieuwe canon is verschuldigd vanaf de datum dat de bebouwing is gestart danwel van de gewijzigde bestemming gebruik kan worden gemaakt of van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt. Geen ingangsdatum verder benoemd. Bedoeling volgens beleidsschrijver is dat na besluit gebruik gemaakt kan worden dus 1e vervaldatum bij oudere AB en ¾ maanden voor AB2016.

Oude AB's 1e vervaldatum
AB2016 administratieve ingangsdatum

Perceel- en tuinuitbreiding

AB2016
Perceel en tuinuitbreiding wordt gezien als uitgifte en als zodanig behandeld. Hiervoor dienen de regels van uitgifte gevolgd te worden. In de AB2016 is niets opgenomen over de ingangsdatum.

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
In het beleid voor beheer staat in artikel 5 canon:
De gewijzigde canon is verschuldigd m.i.v. de datum waarop de perceeluitbreiding:

a. Aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging) of
b. De erfpacht daarop wordt gevestigd (= aktepassering).

Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken tijdvak.

Aangesloten wordt bij **juridische levering** (en niet economisch). Het werkproces dient hiervoor strak geregeld te worden. Ook in verband met BTW. c.q. overdrachtsbelasting. Juridische levering betekent aktepassering. Zie hiervoor de betreffende werkinstructie en standaarddocumenten.

Ingangsdatum:
Oude AB's 1e vervaldatum
AB2016 door erfpachter te kiezen ingangsdatum.

Beide data betekent dat ook op die datum de akte moet passeren.
Regeling dat akte moet passeren binnen 6 maanden is derhalve niet meer van toepassing indien er sprake is van een perceel- of tuinuitbreiding.