00733

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 2/22/2016 2:39:31 PM
Subject: Ingangsdatum wijzigingen erfpachtrecht
Received: Mon 2/22/2016 2:39:34 PM

Hoi 5.1.2e

Graag jullie aandacht voor het voor het volgende.
Na een werksessie implementatie wijzigingen erfpacht over de ingangsdatum van een wijziging wil ik graag het volgende voorleggen.
Onder de huidig beleid is het zo dat een wijziging ingaat per vervaldatum. Elk erfpachtrecht kent twee vervaldata, bijvoorbeeld 1 januari en 1 juli van elk jaar. Een wijziging van een erfpachtrecht gaat in nagenoeg alle gevallen in per eerstvolgende prolongatiedatum. Onder het gewijzigd beleid zal dit niet veranderen voor erfpachtrechten onder de huidige Algemene Bepalingen.
Ik heb begrepen dat voor erfpachtrechten onder de AB2016 de uitgifte geschiedt per de eerste of zestiende van een maand. Indexering, (lees: jaarfactuur) geschiedt 1 keer per jaar, bijvoorbeeld op 1 januari. De erfpachter heeft de mogelijkheid de canon bij de prolongatie in één keer te betalen (dus een jaar vooruit) of in termijnen.
De vraag vanuit het implementatieteam wijzigingen erfpachtrecht voor erfpachtrechten onder de AB2016 is de volgende: welke financiële ingangsdatum kiezen we bij een wijziging van een erfpachtrecht. De gedachte is om de ingangsdatum te stellen, 6 maanden na de aanvraag. Op deze manier hebben we genoeg tijd om de juridische en financiële wijzigingen te regelen (berekening/aanbieding/acceptatie/besluit/notariële en financiële vastlegging).

Stel:

Canon per jaar € 1.000,-
Indexerings- en prolongatiedatum: 1 januari
Aanvraag bestemmingswijziging: 1 mei 2017
Ingangsdatum bestemmingswijziging: 1 november 2017 (6 maanden na aanvraag) aanvullende factuur voor de meerwaarde van 1 november 2017 tot 1 januari 2018, moet voldaan zijn bij verlijden akte (afrekenen bij de notaris).
Meerwaarde bestemmingswijziging: € 500,- per jaar

Erfpachter betaalt de canon in termijnen (zie bovenstaande)

Is het de bedoeling dat de erfpachter de meerwaarde in één keer betaalt, of moeten wij de meerwaarde verdelen over de nog niet vervallen termijnen?
Stel dat de erfpachter alle termijnen al heeft voldaan (10 termijnen, januari tot en met oktober), wat doen we dan met de factuur voor de meerwaarde: in één keer betalen of in termijnen (november + december)?

Erfpachter betaalt canon één keer per jaar (zie bovenstaande)

Moet de erfpachter in dit geval ook de meerwaarde in één keer betalen of krijgt deze de mogelijkheid tot betaling in termijnen?

Erfpachter heeft canon vooruitbetaald (1e stuk tot 01-01-2018 in een keer betalen, daarna is er de keuze of canon 1x of incasso m.i.v.1 januari 2018)

In principe zou de erfpachter in dit geval ook de meerwaarde moeten vooruitbetalen. De mogelijkheid bestaat echter dat de meerwaarde middels canon per jaar wordt betaald. Ik ga ervanuit dat de termijnbetaling dan ook tot de mogelijkheden van de erfpachter behoort, klopt dit?
Bij splitsen moet de termijn korter i.v.m. overdrachten. Dan moet uiteraard de gehele jaarcanon betaald zijn tot 1 januari 2018, verrekening vindt plaats bij notaris met eventuele nieuwe erfpachters.
Per 1 januari 2018 kunnen de individuele erfpachters kiezen voor 1 maal canon betaling, of een automatische incasso.
Het makkelijkste zou zijn om de (financiële) ingangsdatum van een wijziging in te laten gaan op de indexerings- en prolongatiedatum, het nadeel hiervan is dat we canoninkomsten mislopen bij een wijziging met economische meerwaarde, deze optie is niet erg klantvriendelijk.
Graag bespreek ik bovenstaande morgen met jullie (we hebben al een afspraak staan).
Groet,
5.1.2e