Beleid ingangsdatum wijzigingen erfpachtrechten onder oude AB´s (voortdurende rechten) en AB2016-rechten

Verticale splitsing

Oud beleid
Geen ingangsdatum bepaald

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
Geen ingangsdatum bepaald
(in de praktijk: De wijziging gaat in per de eerstvolgende vervaldatum; 5.1.2e dit klopt toch wat met 5.1.2e is afgesproken?)

Wijz.beleid voor AB2016

1. 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.
2. Wanneer de erfpachter een splitsing 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 1.
3. Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".

Qua betaling gaat dit als volgt:
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).

[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).

Samenvoeging

Oud beleid
Geen ingangsdatum benoemd; in de praktijk 1e vervaldatum

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
Geen ingangsdatum benoemd; in de praktijk 1e vervaldatum?

Wijz.beleid AB2016
Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[2] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag. Iedere 1e dag van iedere maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum zijn van een erfpachtwijziging.
Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".

Qua betaling gaat dit als volgt:

- 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).
- 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).

Horizontale splitsing
Oud beleid
Geen ingangsdatum bepaald; praktijk 1e vervaldatum

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
Geen ingangsdatum bepaald; praktijk 1e vervaldatum

Wijz.beleid voor AB2016

1. Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[3] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag. Iedere 1e dag van iedere maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum zijn van een erfpachtwijziging;
2. Wanneer de erfpachter een splitsing 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 1.
3. Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".

Qua betaling gaat dit als volgt:
Bij splitsingen geldt (nadat de evt. gelijktijdige bestemmingswijziging is verwerkt):

[2] 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).
[3] 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).

- 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).

Perceel- en tuinuitbreiding

Oud beleid
Beetje vaag; maar 1e vervaldatum na besluit; ??

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
De wijziging gaat in per de datum van de economische levering aan de erfpachter danwel per de datum van passeren van de akte vestiging erfpacht. Mocht dit niet gelijk lopen met een vervaldatum dan is de erfpachter over de periode vanaf ingangsdatum tot vervaldatum de canon naar rato verschuldigd.
Let op dit is niet hoe het in de praktijk gaat, aanpassen in het beleid?

Wijz.beleid voor AB2016
Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[4] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag. Iedere 1e dag van iedere maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum zijn van een erfpachtwijziging.
Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".

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 voor het resterende deel van het kalenderjaar (tot 1 januari volgend jaar) in 1x door de erfpachter betaald → per 1/1/ volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de nieuwe canon gefactureerd;

[4] 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).

- 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).

Bestemmings- en bebouwingswijziging

Oud beleid
Ingangsdatum 1e vervaldatum nadat van de wijziging gebruik kan worden gemaakt of de bebouwing is gestart; indien dit niet duidelijk is stellen B&W de datum bij benadering vast

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
De wijziging gaat in per de datum dat de bebouwing is gestart danwel van de gewijzigde bestemming gebruik kan worden gemaakt.
Let op: dus niet meer een datum bij benadering vaststellen; hoe gaat dit in de praktijk? aanpassen in het beleid voor oude AB's?

Wijz.beleid voor AB2016
Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[5] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag. Iedere 1e dag van iedere maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum zijn van een erfpachtwijziging.
Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".

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).

Tussentijdse afkoop

Oud beleid
1e vervaldatum

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
Aanname: De wijziging gaat in per de eerstvolgende vervaldatum.

Wijz.beleid voor AB2016

[5] 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).

1. Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[6] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag. Iedere 1e dag van iedere maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum zijn van een erfpachtwijziging;
2. Wanneer de erfpachter 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 1
3. Er wordt onderzocht of het mogelijk is om in Hermes en Relight de ingangsdatum van een tussentijdse afkoop per datum aktepassering te laten plaatsvinden. Dit wordt nog verder onderzocht in werkgroep VES.

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

- Ingeval van afkoop → de (aanvullende) afkoopsom is uiterlijk per ingangsdatum verschuldigd;

[6] 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).