Verrekenen canon Overstap bij Aktepassering Afkoop

Aan:
- MT EU

Van:
Nummer:

Gevraagd besluit voor MT-EU alsmede (update van besluit op 10-02-2020):

1. De gemeente verrekent bij volledige afkoop bij overstap niet standaard 6 maanden canon, maar de canon over de periode tussen de rekendatum en de eerstvolgende prolongatiedatum na aktepassering;
2. Deze werkwijze wordt vanaf 1 mei 2020 expliciet opgenomen in de notarisinstructie voor de afkoop/overstap van canon betalende rechten
3. Het minimum bedrag van verrekening is per akte € 25,-
4. Rechten die niet in de overstap zitten, zoals tussentijdse afkoop, verlengde afkoop en AB2016, worden verder onderzocht.

Waarom canonverrekening bij afkoop?

Bij een overstap i.c.m. afkoop wordt (per datum-aanvraag + 3 maanden) een berekening gemaakt, die er uiteindelijk toe leidt dat op datum xx-xx-2019 de akte wordt gepasseerd. In de praktijk zal die passeerdatum niet precies op datum-aanvraag + 3 maanden plaatsvinden. In de tussenliggende tijd wordt er door de erfpachter nog wel canon betaald (indien het een canon betalend recht betreft).
Dit speelt alleen bij nu canon betalende rechten die, gelijktijdig met de overstap, willen afkopen.
Deze kwestie speelt dus niet bij:

- Overstap van een reeds afgekocht recht (want daarvoor wordt nu geen canon meer betaald)
- Overstap van een canon betalend recht, dat (voor het lopende tijdvak) canon betalend blijft (want daarvoor vindt geen afkoop plaats, maar blijft de canon gewoon in stand)

Wanneer een canon betalend erfpachtrecht overstapt, en gelijktijdig het lopende tijdvak afkoopt, moet er wel canon worden verrekend.
In dat geval zijn de volgende data van belang:

- Datum aanvraag
- Rekendatum afkoopberekening (= aanvraag + 3 maanden)
- Datum aktepassering van akte voor overstap & afkoop (= datum betaling afkoopsom)
- Eerstvolgende prolongatiedatum na aktepassing

De te verrekenen canon betreft de betaalde canon tussen de rekendatum en de eerstvolgende prolongatiedatum na aktepassering. In die tussentijd kunnen er ook al weer halfjaarlijkse canonfacturen zijn gefactureerd en betaald.

Huidige werkwijze

Momenteel wordt het probleem van de betaalde canon tussen de rekendatum-afkoopberekening en de datum-aktepassering opgelost door de volgende werkwijze:

- Bij aktepassering brengt de notaris altijd (onafhankelijk van de tijd ertussen) een half jaar canon in mindering op de afkoopsom

- Indien er langere tijd tussen zat, wordt de tussentijds betaalde canon beschouwd als rente over de afkoopsom

We hebben inmiddels al enkele klachten gekregen van erfpachters, bij wie de periode tussen aanvraag/rekendatum en aktepassering aanzienlijk langer duurde, dat deze 6 maanden die we standaard laten verrekenen.

De verwachting is (mede gelet op de achterstanden) dat het aantal erfpachters, waarbij er (veel) meer dan 6 maanden tussen de datum-berekening en de datum-aktepassering zit, waarschijnlijk fors zal toenemen. En daarmee waarschijnlijk ook het aantal klachten hierover.

Daarom is het gewenst om deze regeling voor canonverrekening zo spoedig mogelijk aan te passen.

Voorstel
De gemeente verrekent bij volledige afkoop tijdens de overstap niet standaard 6 maanden canon, maar de canon over de periode tussen de rekendatum en de eerstvolgende prolongatiedatum na aktepassering. Dit doet de gemeente, nadat de akte is gepasseerd. Vanaf 1 mei worden notarissen gevraagd niet meer een half jaar canon te verrekenen en zal de afdeling het proces in werking stellen.

Argumentatie voor dit voorstel:

- De afkoopsom die wordt berekend op de rekendatum, is de contante waarde van de verwachte canonbetalingen na de rekendatum. Wanneer een erfpachter daadwerkelijk canon betaalt na de rekendatum, is dat een dubbele betaling wanneer de akte wordt gepasseerd.
- De erfpachter betaalt vooruit, tot maximaal de eerstvolgende prolongatiedatum na akte passering.
- Nadat de akte is gepasseerd, waarbij de notaris betalingsachterstanden controleert en verwerkt, heeft de gemeente de data die nodig is om de periode voor verrekening te bepalen.
- De berekening wordt automatisch gedaan door het systeem, wat het risico op fouten verlaagd.

Van de notaris wordt verwacht:

- Dat de canonfacturen tot de datum aktepassering voldaan worden.
- **Dat er géén half jaar canon wordt verrekend.**

Van de gemeente wordt verwacht:

- Dat aan de hand van de gegenereerde informatie uit het erfpachtadministratiesysteem, er een creditnota opgesteld wordt. Hiermee wordt de te verrekenen canon terugbetaald.
- Er wordt betaald aan de erfpachter die de overstap afrond bij de notaris.

De berekening zal worden gedaan in het erfpachtadministratiesysteem Hermes, waarna dit door een medewerker wordt gecontroleerd in AFS. Ook wordt de opdrachtbrief aangepast, waarin wordt aangegeven dat de verrekening plaatsvindt na de aktepassering.

De notaris instructie wordt voor 1 mei 2020 gedeeld met het notariaat.
De afdeling wordt voor 1 mei 2020 ingelicht over de verandering.
Aanbiedingen worden in een later stadium aangepast. Dit kan alleen tijdens een VES release.

Terugwerkende kracht
Alle reeds gepasseerde dossiers worden geanalyseerd. De te veel betaalde canon, min een half jaar canon (oud beleid), wordt met terugwerkende kracht verrekend. Voor het proces van terugwerkende kracht, zal bij tussentijdse verkoop van een woning wordt er betaald aan die huidige erfpachter.

Minimum
Er wordt een minimum bedrag van € 25,- per akte ingesteld voor verrekening. Elk te verrekenen bedrag onder het minimum, zal niet worden verrekend.

Gevraagd besluit voor MT-EU alsmede:

1. De gemeente verrekent bij afkoop niet standaard 6 maanden canon, maar de canon over de periode tussen de rekendatum en de eerstvolgende prolongatiedatum na aktepassering;
2. Deze werkwijze wordt vanaf 1 mei 2020, expliciet opgenomen in de opdrachtbrief voor de afkoop/overstap van canonbetalende rechten
3. Het minimum bedrag van verrekening is per akte € 25,-.
4. Rechten die niet in de overstap zitten, zoals tussentijdse afkoop, verlengde afkoop en AB2016, worden verder onderzocht.

[redacted]

Akkoord, [redacted]

juni 2020