AB2016:
De basis financieel administratief

Ingangsdatum nieuwe uitgiften per de 1e en de 16e van een maand
Prolongatie per 1 januari met jaarnota
Indexering per 1 januari

Betalingsmogelijkheden bij wonen:
Indexcanon: jaarlijks geindexeerd met inflatie (niet zoals AB2000 – 1%)
Eeuwigdurende afkoop : gelijk aan erfpachtgrondwaarde (dit is 99% van eigengrondwaarde. NB wordt in Hermes niet vastgelegd).
Ook tussentijdse afkoop, waarbij de tussentijdse afkoop nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde (berekening actuele canon/actuele canonpercentage).

Betalingsmogelijkheden commercieel:
Alleen afkopen.

Prolongatie: 1 januari. Dus ook indexering 1 januari.
In principe voor het nieuwe en komende jaar (nu voorlopig vastgesteld op 15/12) en prolongatie geboekt als opbrengst openstaande vordering per 1-1, zodat schuld in Relight zichtbaar is.

Wat betekent dit voor nieuwe uitgiften: de eerste handmatige nota's voor canon tot de 1e van het nieuwe jaar.
Met uitzondering van uitgiften per en na 1 november: handmatige factuur tot de 1e van het jaar 1+1. Latere evaluatie of dit nodig is. Nadeel: erfpachter kan dan niet in termijnen betalen.

Canonbetaling en overdrachten
In de AB2016 komt de *mogelijkheid* van periodieke automatische betaling
Bij voorkeur wordt dit als volgt vormgegeven voor alle canonbetalende rechten:

- De erfpachter krijgt één jaarfactuur
- Met keuze uit:
    - In januari (of eerst volgende vastgestelde vervaldatum) ineens betalen (o.a. per acceptgiro)
    - Automatische incasso in termijnen
- Bij overdracht gedurende een jaar van een reeds bestaand recht:
    - Indien per 1-1-20xx voor het hele jaar is betaald:
        - Reeds per januari betaalde jaarcanon wordt niet gerestitueerd
        - De resterende duur van het jaar wordt door de notaris verrekend tussen oude en nieuwe erfpachter (gemeente is hierbij geen partij)
    - Indien de oude erfpachter heeft gekozen voor een periodieke incasso
        - Reeds per januari betaalde jaarcanon wordt niet gerestitueerd
        - Automatische incasso vervalt vanaf 1e maandwisseling na overdrachtsmoment. De oude erfpachter moet de automatische incasso intrekken.
        - De resterende duur van het jaar wordt door de notaris verrekend tussen oude en nieuwe erfpachter en afgerekend met de gemeente (nota van afrekening) over de periode vanaf 1e maand na overdracht tot 1 januari a.s.
    - Notaris / nieuwe erfpachter geeft aan of nieuwe erfpachter vanaf 1-1-20xx acceptgiro of automatische incasso wil

- Vanaf 1-1-20xx sturen we jaarfactuur naar nieuwe erfpachter

NB Er moet nog heel wat geregeld worden willen we automatisch kunnen innen. Overleg met AFS (op welke wijze is incasso mogelijk). Verwachte eerste incasso: per 1-1-2018 (nieuwe uitgiften).

Maar ook: indien in AFS, wie is verantwoordelijk voor het bijhouden van de machtigingen. En zijn die nu per dossiernummer, per nota, op debiteur?

In AFS op debiteur kan niet, dan incasseer je alle nota's op een bepaalde debiteur.
Per dossiernummer en handmatige nota kan niet: niet gewenst afkoopsommen, rente en BTW en overig.
Blijft per jaarnota's op dossiernummer. De jaarnota's uit Hermes met machtiging moet een vinkje meekrijgen.

Projectontwikkelaarsregeling

Looptijd:
Ingangsdatum tussen 1 januari tot en met 16 juni, looptijd lopend jaar +plus 1 jaar
Ingangsdatum tussen 1 juli tot en met 16 december, looptijd lopend jaar +plus 2 jaar.
Nota's dus altijd tot einde projectontwikkelaarsregeling. Verlenging, onder voorwaarden is mogelijk

Keuze eerste koper: altijd vindt verrekening bij notaris plaats.

Gedurende de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling geldt:
afkoopsom is gelijk aan erfpachtgrondwaarde en afkoop gaat in per overdracht datum (dus tussentijdse afkoop)

Hoe stellen wij ons voor dat verrekening tussen projectontwikkelaar/1e erfpachter/gemeente plaatsvindt?

Canon: notaris verrekent canon tussen projectontwikkelaar/1e erfpachter over de betaalde periode tot eerstvolgende prolongatie per 1 januari. Bij notaris geeft nieuwe erfpachter aan of hij de canon ineens wil betalen of via een incasso in termijnen?
Voor 15 december is dan de overdracht + incasso in systemen verwerkt (spannend), zodat jaarnota eventueel met incasso verwerkt kan worden.

Afkoopsom: notaris verrekent tussen projectontwikkelaar/erfpachter de betaalde canon tot overdracht
Notaris verrekent ook de eventueel teveel betaalde canon projectontwikkelaar met ons door de afkoopsom minus de teveel betaalde canon af te rekenen en naar ons over te maken (een andere soort nota van afrekening).