Projectontwikkelaarsregeling, maandelijkse betaling en gronduitgifte zonder projectontwikkelaarsregeling

In het uitgiftebeleid (link @@@, artikel 3) is de Projectontwikkelaarsregeling opgenomen. Deze luidt:

artikel 3 Projectontwikkelaarsregeling bij bestemming koopwoning

1. *Doel:*

De gemeente wil haar erfpachters bij eerste uitgifte bij woningen een keuze bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter/bewoner toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte . De koper is dan nog niet in beeld en daar kan ook best een aantal jaren overheen gaan. De projectontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de koper de woning afneemt van de projectontwikkelaar, de koper de keuze kan maken tussen betaling van canon en afkoopsom.

Met deze projectontwikkelaarsregeling geeft de gemeente kaders waaronder de koper de vrije keuze heeft bij een van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht met bestemming koopwoning.

2. *Toepassingsgebied projectontwikkelaarsregeling:*

Als de bestemming van het erfpachtrecht meer dan 2 koopwoningen omvat en de projectontwikkelaar de erfpachter is op het moment van gronduitgifte, dan zal een uitwerking van deze projectontwikkelaarsregeling voor wat betreft de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten worden opgenomen in de erfpachtaanbieding zoals bedoeld in artikel 2.

3. *Looptijd projectontwikkelaarsregeling*

De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

a. de ingangsdatum van het erfpachtrecht van de projectontwikkelaar. Als het erfpachtrecht in gaat of geacht wordt te zijn ingegaan tussen:
   1° 1 januari tot en met 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
   2° 1 juli tot en met 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
b. de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt (zie artikel 2 lid e onder 30). De hiervoor bepaalde looptijden kunnen verlengd worden met:
   1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
   2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

4. *Canonbetaling door projectontwikkelaar*

Voor de koopwoningen waarop de projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, is de projectontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd:

a. op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de in lid 3 onder a bepaalde looptijd,
b. op 1 januari van het opvolgende erfpachtjaar de over dat jaar verschuldigde, voor inflatie gecorrigeerde canon voor zover de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten nog onverkocht zijn en nog niet op naam van koper zijn gevestigd of over gegaan.

5. *Keuze eerste koper / verrekening betaalde canon bij afkoop*

Als de koper bij de vestiging of levering van het tot koopwoning bestemde erfpachtrecht gedurende de looptijd 2) van de projectontwikkelaarsregeling kiest voor afkoop van de canonverplichting voor de duur van het erfpachtrecht, dan:

a. is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd en
b. wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarover de canon is voldaan.

Voorbeeld:

Stel er wordt nieuw uitgegeven tegen een erfpachtgrondwaarde van € 100.000 met een canonpercentage van 2,39% (indexcanon; indexcanon wordt € 2.390).

De eeuwigdurende afkoopsom bij uitgifte wordt € 100.000 (= erfpachtgrondwaarde).

Indien de projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, betaalt de ontwikkelaar bij gronduitgifte de canon vooruit voor 1,5 tot 2,5 jaar (altijd t/m 31 december). Na deze vooruitbetaalde periode gaat (per 1-1-20xx) de indexcanon in voor de erfpachter-bewoner

Indien de erfpachter-bewoner bij levering (gedurende de 1,5 tot 2,5 jaar waarin de regeling geldt) wil afkopen, dan is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde (in dit voorbeeld € 100.000). wel wordt dan het restant van de vooruitbetaalde canon verrekend bij de notaris

Een voorbeeld: gronduitgifte per 1-3-2018. De projectontwikkelaarsregeling loopt dan 22 maanden (1-3-2018 t/m 31-12-2019). De vooruitbetaalde canon op het uitgiftemoment wordt dan (€ 2.390 x 22 / 12 maanden =) € 4.382.

Stel dat de woning dan per 5-10-2019 wordt verkocht, en de erfpachter-bewoner kiest voor afkoop. De afkoopsom blijft dan € 100.000 (= erfpachtgrondwaarde bij uitgifte). Hij krijgt dan bijna 3 maanden canon (tussen 5-10-2019 en 31-12-2019) verrekend bij de notaris. Dit bedrag is : (€ 2.390 x87/365) = € 570.

Tussentijdse afkoop
Voorbeeld:
Stel er is een lopende canon van € 3.500 (index) onder de AB2016. De erfpachter wil tussentijds eeuwigdurend afkopen. Het actuele canonpercentage is 2,63% (indexcanon). De erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven is € 100.000.
De eeuwigdurende afkoopsom wordt: € 3.500 / 2,63% = € 133.080.

Voorbeeld:
Stel er is een lopende canon van € 3.500 (index) onder de AB2016. De erfpachter wil tussentijds eeuwigdurend afkopen. Het actuele canonpercentage is 2,63% (indexcanon). De erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven is € 145.000.
De eeuwigdurende afkoopsom wordt: € 3.500 / 2,63% = € 133.080.
Maar omdat de erfpachtgrondwaarde bij eerste uitgifte (= erfpachtschuld) hoger was (nl. € 145.000), wordt de afkoopsom gelijkgesteld aan € 145.000.

Nieuwe gronduitgifte onder de AB2016
Nieuwe gronduitgifte onder de AB2016 vindt alleen plaats per 1e van de maand.

Maandelijkse canonbetaling
In de AB2016 komt de *mogelijkheid* van maandelijkse automatische betaling.
Bij voorkeur wordt dit als volgt vormgegeven voor alle canonbetalende rechten:

- De erfpachter krijgt één jaarfactuur
- Met keuze uit:
  - In januari ineens betalen (per acceptgiro)
  - Automatische incasso in 12 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 maandelijkse betaling
    - Reeds per januari betaalde jaarcanon wordt niet gerestitueerd
    - Automatische incasso vervalt vanaf 1e maandswisseling 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
  - 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

Hoe om te gaan met gronduitgifte zonder de POR?
Indien de erfpachter meteen kiest voor afkoop (of wanneer afkoop verplicht is) → erfpachter betaalt per ingangsdatum recht de eeuwigdurende afkoopsom. Nota wordt door de bedrijfsadministratie aangemaakt en verstuurd. Betaling rechtstreeks of via notaris (vermelding notanummer). Als bij een economische levering betaling later plaats vindt dan IR, dan is de erfpachter een rente verschuldigd. Betaling dient uiterlijk plaats te vinden bij aktepassering, maar niet later dan één jaar na IR.

Indien canonbetaling (bijv. zelfbouw, of sociaal-maatschappelijk)

→ bij uitgifte op 1-jan: erfpachter betaalt, op uitgiftemoment, middels een nota aangemaakt door de bedrijfsadministratie, in één keer de canon t/m 31/12 (12 maanden)
  - erfpachter geeft aan of hij jaarfactuur of maandincasso wil
  - Vanaf 1-1-20xx sturen we jaarfactuur naar nieuwe erfpachter

Eerste indexatie en prolongatie gaat in per 1e jaarwisseling vanaf het moment van gronduitgifte. Dus bij een gronduitgifte op 1-1-2017, dan wordt op 1-1 2018 de canon geïndexeerd en geprolongeerd.

→ bij uitgifte tussen 1-feb tot en met 1-dec: erfpachter betaalt, op uitgiftemoment, middels een nota aangemaakt door BA , in één keer de canon t/m 31/12 van het volgende jaar (13 tot 23 maanden)
  - erfpachter geeft aan of hij jaarfactuur of maandincasso wil
  - Vanaf 1-1-20xx sturen we jaarfactuur naar nieuwe erfpachter

Eerste indexering en prolongatie gaat in per: 2e jaarwisseling vanaf het moment van gronduitgifte.

Hoe om te gaan met gronduitgifte onder de POR?
Afhankelijk van ingangsdatum recht betaalt de Ontwikkelaar bij uitgifte 1,5x tot 2,5x de jaarcanon ineens. De betaling vindt rechtstreeks plaats of via notaris (vermelding notanummer). Als bij een economische levering betaling later plaats vindt dan IR, dan is de erfpachter een rente verschuldigd. Betaling dient uiterlijk plaats te vinden bij de eerste aktepassering, maar niet later dan één jaar na IR.

- Indien uitgifte tussen 1-1-2020 en 30-6-2020 → vooruitbetaling t/m 31-12-2021 (18 tot 24 maanden)
- Indien uitgifte tussen 1-7-2020 en 31-12-2020 → vooruitbetaling t/m 31-12-2022 (24 tot 30 maanden)

Wanneer de erfpachter gedurende de POR-periode afkoopt:

- Afkoopsom = Boekwaarde = EPGW bij uitgifte
- Erfpachter krijgt geretourneerd: de door de projectontwikkelaar vooruitbetaalde canon over de periode tussen "moment afkoop" en "einddatum POR"
- Notaris maakt rekening op van afkoopsom en verrekening canon, en verrekent beide bedragen afzonderlijk met de gemeente
- Afkoop wordt in Hermes behandeld als gewone tussentijdse afkoop met datum overdracht

Wanneer canon betalend geleverd tijdens de POR-periode:

- Notaris verrekent vooruitbetaalde canon tot einddatum-POR tussen Ontwikkelaar en Koper (gemeente is hierbij geen partij)
- Notaris geeft aan gemeente de levering door, en meldt of erfpachter jaarfactuur of automatische incasso wil
- Per 1-1-20xx (datum afloop POR) factureert gemeente de (geïndexeerde) canon aan de dan bekende erfpachter, op de door hem aangegeven factureringswijze