Hermes, VES en Overstap

Nieuwe uitgifte onder AB2016

Bij nieuwe uitgifte onder AB2016 zijn in Hermes de volgende velden van belang:

- Boekwaarde (= 99% van EGW) = grex-afdracht
- EGW (=eigengrondswaarde)
- BTW (let op: berekend o.b.v. eigengrondswaarde, en niet op boekwaarde !)
- Canon (wordt jaarlijks geïndexeerd)
    - Keuze maandelijks automatisch of 1x/jaar acceptgiro
- Afkoopsom (= boekwaarde, bij uitgifte)

Canonindexering AB2016

De AB2016 canon wordt jaarlijks per 1-1-20xx geïndexeerd met de volle cpi (dus niet meer per vervaldatum!).

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 mnd termijnen
- Bij overdracht gedurende een jaar van een reeds bestaand recht:
    - De oude erfpachter blijft het jaar "uitzitten"
        - Reeds per januari betaalde jaarcanon wordt niet gerestitueerd
        - Automatische incasso blijft t/m 31-dec
    - De resterende duur van het jaar wordt door de notaris verrekend tussen oude en nieuwe erfpachter
        - Notaris legt in akte vast, dat oude erfpachter (ingeval van automatische incasso) nog tot 31-12 verplicht is de oude canon te voldoen – *VRAAG: is dit voldoende waarborg tegen evt. wanbetaling?*
    - 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

Werkwijze bij nieuwe uitgifte AB2016

- Erfpachter kiest tussen canonbetaling of afkoop

    - Bij keuze canonbetaling: erfpachter kiest voor acceptgiro (1x/jaar) of automatische incasso
- Bij koopwoningen: aparte projectontwikkelaarsregeling vervalt; nieuwe regeling wordt:
    - Ontwikkelaar betaalt per datum-uitgifte 2x jaarcanon vooruit
        - Desgewenst kan ontwikkelaar ook (*alleen vooraf!*) opteren voor 3x jaarcanon
    - Bij overdracht kiest bewoner tussen:
        - Afkoop: hij betaalt afkoopsom (= boekwaarde) en krijgt terug: de nog niet vervallen "2x jaarcanon" die ontwikkelaar al had betaald)
        - Canonbetaling – acceptgiro – gaat in per "datum uitgifte + 2 jaar"
        - Canonbetaling – automatische incasso – gaat in per "datum uitgifte + 2 jaar"

Overstap van reeds afgekochte rechten

Via de Overstap-berekening wordt de nieuwe canon berekend. Deze nieuwe canon gaat echter pas in na de huidige datum-einde-afkoop (stel: 2048). Stel dat daar nu een canon van € 1.200 / jaar uitkomt.

In Hermes wordt dit als volgt geboekt:

- Recht gaat van afgekocht naar canonbetalend
- De "juridische canon" wordt € 1.200 per jaar
    - Wordt jaarlijks geïndexeerd
- De "factuurcanon" is tot 2048: € 0, omdat er reeds is betaald tot 2048
    - Na 2048 geldt: factuurcanon = juridische canon
- De boekwaarde e.d. blijft gewoon staan
- Voor erfpachtbeheerder en voor notaris/makelaar/erfpachter (Relight?) moet zichtbaar zijn:
    - Bedrag Juridische canon (en vanaf wanneer deze ook daadwerkelijk verschuldigd is; kan zowel datum in verleden als in toekomst zijn)
    - Bedrag Factuurcanon (en tot wanneer dit bedrag verschuldigd is; kan zowel 20xx als "oneindig" zijn)
- Desgewenst kan erfpachter tussentijds besluiten eeuwigdurend af te kopen (ook al voor 20xx). In dat geval:
    - Wordt status "afgekocht"
    - Blijft Juridische canon staan
    - Wordt Factuurcanon structureel € 0 (tot oneindig)
    - Wordt afkoopsom ontvangen
    - Wordt boekwaarde afgeboekt naar € 0 (en ook reserve afkoopsommen wordt met zelfde bedrag afgeboekt)

Overstap canonbetalende rechten

Voor de overstap van canonbetalende rechten (waarvan huidige canon nog tot 20xx voortduurt) zijn er globaal vier methoden:

a. Canon wegstrepen: nieuwe Overstapcanon gaat nu in, oude betaalverplichting verdwijnt gewoon (conflicteert dus met "respecteren oude rechten")
b. Canonmiddeling: vanaf overstapmoment gaat er één nieuwe canon in; deze is een gewogen gemiddelde van de Overstapcanon (cf. GWC-formule) en de vigerende canonverplichting

c. Canonbehoud simpel: de overstapcanon gaat pas per 20xx in; tot die tijd geldt nog de oude canon, maar die wordt wel als AB2016-canon geïnd en geïndexeerd
d. Canonbehoud complex: de overstapcanon gaat pas per 20xx in; tot die tijd geldt nog de oude canon, en die wordt (hoewel het AB2016 is) nog op de oude manier geïnd en geïndexeerd (dus AB2016 krijgt niet alleen indexcanons, maar ook index-/-1-canons, 5/10/25-jaar vaste canons)

Optie a. is in strijd met het "respecteren oude rechten" en betekent daarnaast, in de praktijk, dat de gemeente tientallen miljoenen verliest op recente "opblaascanons" bij o.a. GAK-gebouw, Westermoskee, Amstelkwartier, en meer dossiers waarbij destijds een kunstmatig hoge canon is gecreëerd om daarmee financieringsproblemen van de ontwikkelaar tegemoet te komen.

Optie d. maakt het stelsel dermate complex, intransparant en onuitvoerbaar, dat deze optie slechts garant kan staan voor het mislukken van de overstap-operatie.

Blijven optie b. en c. over.

Voordelen van optie b (canonmiddeling):

- Nieuwe eeuwigdurende canon gaat meteen in
- Helder, transparant

Nadelen van optie b (canonmiddeling):

- Bij overstap is meer uitleg nodig over totstandkoming van nieuwe canon
- Canons kunnen dalen of stijgen door de overstap
    - Maar op lange termijn ontvangt de gemeente wel al het geld (op lange termijn even budgetneutraal als optie c.)
    - Erfpachter van een vaste, lage canon kan de stijging desgewenst als volgt voorkómen: door vlak voor de overstap de huidige AB1955-canon af te kopen, zodat-ie in het regime voor overstap van afgekochte rechten valt
- AB2016-canons zijn niet zuiver op GWC-methode gebaseerd, maar een gemiddelde van GWC-berekening en huidige canons
    - Maar per buurt valt dat verschil wel mee, omdat nu meestal de hele buurt ofwel een lage, ofwel een hoge canon heeft (afh. Van uitgiftemoment, AB's enz.)
    - Structurele canonverschillen blijf je toch wel houden, zowel in optie b. als c., omdat het huidige stelsel al zo complex is

Voordelen van optie c (canonbehoud):

- Gemeente maakt op korte termijn geen winst of verlies op overstap

Nadelen van optie c (canonbehoud):

- Minder transparant dan optie b.
- Hermes wordt complexer
- Tussentijdse eeuwigdurende afkoop (tussen overstap en 20xx) wordt heel ingewikkeld

Voorstel: kiezen voor optie b. (canonmiddeling).

Afkoop, boekwaarde, meerwaarde

Voor corporatierechten (AB1998) blijft het huidige regime in stand:

- Verplichte afkoop
- Meerwaarde (= afkoopsom -/- openstaande boekwaarde) → SFV / VEF

Voor particuliere rechten is de bedoeling:

- Nieuwe canonbetalende grondwaarde → gefinancierd via leningfonds
- Nieuwe afgekochte grondwaarde (meteen bij uitgifte): boekwaarde € 1 en afkoopreserve € 1
- Meerwaarde particulieren gaat niet meer naar Erfpachtresultaat
- Tussentijdse afkoop oude AB's: boekwaarde blijft gelijk, afkoopreserve wordt + boekwaarde, de gehele afkoopsom gaat naar schuldaflossing
- Tussentijdse afkoop AB2016: boekwaarde wordt € 1, afkoopreserve wordt € 1, de gehele afkoopsom gaat naar schuldaflossing

- Overstap canon → canon: boekwaarde (en schuld) blijft ongewijzigd
- Overstap canon → afkoop: boekwaarde wordt € 1, afkoopreserve wordt € 1, de gehele afkoopsom gaat naar schuldaflossing
- Overstap afkoop → canon: boekwaarde wordt canonbetalend, reserve afkoopsommen wordt € 0, leenschuld blijft ongewijzigd
- Overstap afkoop → afkoop: boekwaarde wordt € 1, afkoopreserve wordt € 1, de gehele afkoopsom gaat naar schuldaflossing

Erfpachtresultaat (jaar) = canoninkomsten + rente e.d. inkomsten -/- rentelasten -/- uitvoeringskosten

Leenschuld 31-dec = leenschuld 1-jan + GW uitgifte canonbetalend -/- alle ontvangen afkoopsommen + afdracht VEF / SFV

Overstap info voor erfpachter – indicatie

Koppeling met WOZ-bestand?

Jaarlijkse update BSQ's?