Zekerheid voor erfpachter en gemeente

Zekerheid voor de erfpachter

1. *Zolang ik mijn recht niet wijzig*

- Ik kan de AB's zelfstandig lezen, ook als ik niet juridisch ben geschoold
- Ik weet waar ik aan toe ben qua bestemming, gebruiksvoorwaarden e.d.
- Ik heb de gemeente niet nodig voor overdracht, hypotheken, e.d.
- Ik weet welk bedrag ik moet betalen, ik kan dat bedrag voorspellen, er komen geen onverwachte fluctuaties in dat bedrag

2. *Wanneer ik mijn recht wijzig (bestemming, splitsen, e.d.)*

- Ik wil dat de gemeente dan niet "moeilijk doet" (bijv. niet instemmen omdat de wethouder de wijziging niet wil)
- Wat vorig jaar mocht, moet volgend jaar ook kunnen
- Op de website van de gemeente staat duidelijk waar ik aan toe ben met m'n erfpachtrecht
- Als ik al moet bijbetalen (dat wil ik natuurlijk liever niet), wil ik dat dat bedrag redelijk, uitlegbaar en voorspelbaar is (en dat het niet ineens verdubbelt omdat de gemeente mijn huidige bestemming net even iets anders definieert in de nieuwste bestemmingscatalogus)
- Ik wil niet 2x zoveel betalen dan m'n buurman die dezelfde wijziging een paar jaar eerder deed

Zekerheid voor de gemeente

- Afspraken in de AB's en de beleidsvoering zijn zo duidelijk, dat het geen rechtszaken oplevert
- Bepalingen in de AB's verplichten de gemeente niet tot verlieslatende (dan wel staatssteun-achtige) transacties
- De canoninkomsten (totaal gezien) laten, in de loop van de jaren, een stabiel en voorspelbaar beeld zien
- De erfpachter kan verliezen (bijv. waardedaling vastgoed) niet op de gemeente afwentelen
- De afspraken in de AB's zijn (praktisch gezien) handhaafbaar en naleefbaar