Tegengaan van speculatie in eeuwigdurende erfpacht
Het college heeft ingestemd met de bestuurlijke reactie op de motie over het tegengaan van speculatie. In het huidige erfpachtstelsel zijn diverse maatregelen opgenomen om speculatie tegen te gaan. Het einde van een tijdvak is in het huidige stelsel een natuurlijk moment voor controle. Dit moment bestaat in het eeuwigdurende stelsel niet meer. Twaalf maatregelen zorgen in het nieuwe stelsel voor het tegengaan van speculatie. De erfpachter is verplicht om de grond binnen een bepaalde termijn te bebouwen. Ook mag de erfpachter het vloeroppervlak na vaststelling niet opeens vergroten en blijven profiteren van een lage canon.

Overzicht maatregelen
De maatregelen voor het nieuwe, eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn de volgende:
a. de erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;
b. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;
c. het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
d. de erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van B&W;
e. het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven;
f. een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht;
g. bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil;
h. bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil;
i. bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is het uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend;
j. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken;
k. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken;
l. opnemen van een heldere afscheidsregeling indien de ontwikkelaar niet volgens planning voldoet aan zijn verplichtingen het bouwplan te ontwikkelen, een erfpachtovereenkomst te sluiten en de erfpacht af te nemen.