# 1Wat er nog meer verandert

## 2 In het kort

Om een goede keuze te maken of u overstapt of niet, zijn er nog twee andere beleidsstukken belangrijk: het aanvullende beleid en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

## 3 Op deze pagina - Wat er nog meer verandert


- Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
- Aanvullend erfpachtbeleid verandert ook


Naast de Overstapregeling wordt er ook beleid vastgesteld voor als u iets wilt wijzigen in uw erfpachtrecht, zoals bijvoorbeeld een splitsing of bestemmingswijziging. Ook is er nieuw beleid gemaakt over hoe de erfpachtkosten worden berekend. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zijn overdeze beleidstukken gelijktijdig een besluit genomen.

### 4 Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

In de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten staat hoe de erfpachtkosten berekend worden.

Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele grondwaarde het uitgangspunt. Deze wordt residueel (marktwaarde grond – stichtingskosten) bepaald. Bij woningen bepaalt de gemeente de grondwaarde voor iedereen op dezelfde manier. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed gebeurt dat met individuele maatwerkberekeningen.

Hoe de erfpachtkosten precies berekend worden leest u in Berekening erfpachtkosten.

### 5 Aanvullend erfpachtbeleid verandert ook

Het aanvullend erfpachtbeleid gaat over de voorwaarden voor het wijzigen van uw erfpachtrecht, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging of perceeluitbreiding.

Als u binnenkort iets in uw erfpachtrecht wilt wijzigen is het goed u te verdiepen in het aanvullend beleid om zo een afweging te maken of het voor u voordelig is te wachten op het nieuwe beleid of juist nu nog een wijziging door te voeren.

Let op: de onderstaande beleidsstukken zijn definitief, maar treden pas later in werking op 1 januari 2018. Daarbij geldt dat:

- Erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag hebben ingediend, nog gebruik kunnen maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend het nieuwe aanvullend beleid geldt.

Bekijk wat er verandert in de volgende gevallen:


- Bestemmings- en bebouwingswijziging
- Samenvoeging van erfpachtrechten
- Splitsing van erfpachtrechten
- Splitsing in appartementsrechten
- Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
- Canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Aktekosten
- Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak
- Afkopen van de canon
- Algehele herziening, vervroegde wijziging en vervroegde herziening


# Bestemmings- en bebouwingswijziging

## In het kort

Als u de bestemming wilt wijzigen van uw erfpachtrecht, of als u uw pand wilt vergroten of verkleinen, heeft u daar toestemming nodig van de gemeente. Dat staat in het beleid van bestemmings- en bebouwingswijziging.

## Op deze pagina - Bestemmings- en bebouwingswijziging


- Waarvoor geldt dit beleid?
- Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn


### Waarvoor geldt dit beleid?

Als een erfpachter de bestemming en/of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de algemene bepalingen. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft nu een erfpachtrecht met de bestemming kantoor. Indien de erfpachter dit wil veranderen in een woonbestemming, dan dient hij een bestemmingswijziging aan te vragen bij de gemeente.

### Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?

Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

## Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.
- De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
- De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.
- De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.
- Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.
- De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen.

## 6 Op welke punten verandert het beleid niet?

De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming en de voorwaarden die de gemeente verbindt aan 5.1.2e toestemming blijven voor een groot deel gelijk. Dit geldt o.a. voor de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

## 7 Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van het laatst vastgestelde beleidsstuk.
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het nieuwe Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging