Wat betekent het voor het aanvullend beleid als commercieel niet kan overstappen: een aantal aanvullende vragen

Beleidsstukken die erfpachter eerder zekerheid geven over erfpachtkosten.
In het voorgenomen beleid is aangegeven dat de regelingen Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening en Algehele Herziening worden ingetrokken en worden vervangen door de Overstapregeling. De belangrijkste bestaansreden van deze drie regelingen is namelijk dat deze de erfpachter de mogelijkheid moeten bieden, om de onzekerheid van een korte resterende looptijd van het tijdvak uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter een andere mogelijkheid om de onzekerheden van de canonsprong bij naderende CHET te ontlopen. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woonbestemming kan dit alleen 10 jaar voor het einde van het tijdvak

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voornemen is deze in te trekken:

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:	Doel beleidsstuk:
Algehele herziening	Alle rechten, op elk moment in het tijdvak	Canon kan niet omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Van deze regeling is bijna geen gebruik gemaakt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin. Daarnaast wordt Transformatiebeleid ontwikkeld, los van het traject van de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Het voornemen tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de "Experimentenregeling en transformatie" wordt ingetrokken
De Vervroegde Herziening naar de AB2000 wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, bijvoorbeeld van kantoor naar wonen. Het levert namelijk regelmatig een lagere (marktconforme) canon op welke is gerelateerd aan de (nieuwe) bestemming en biedt de erfpachter zekerheid middels een nieuw tijdvak.
Het is de bedoeling dat er met de VES een nieuw transformatiebeleid komt voor transformaties (veelal van commerciële bestemmingen naar wonen en/of andere niet-woonfuncties) in de laatste 30 jaar van hun tijdvak.

Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar

de vervroegde herziening voor zouden gebruiken. Zonder beleid kan het naderende tijdvak-einde in bepaalde gevallen een belemmering vormen voor transformatie, daarom wordt er transformatiebeleid ontwikkeld. Voornemen is om het transformatiebeleid dezelfde planning te laten volgen als het besluit tot intrekken van de Vervroegde herziening. Het nieuwe Transformatiebeleid zal ook de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" vervangen. De Experimentenregeling is geldig tot de ingangsdatum van de erfpachtvernieuwing (Overstapregeling) en heeft tot doel om (in maximaal 20 gevallen en aan de hand van diverse criteria) de mogelijkheid te creëren om af te wijken van het vigerende beleid en erfpachtvoorwaarden teneinde concrete transformatieprojecten te bevorderen en nieuw beleid ten aanzien van transformatie te formuleren.

Opties zijn:

A. Vervroegde Herziening blijft alleen mogelijk naar een nieuw voortdurend AB2000-tijdvak
B. Er komt de mogelijkheid van Overstap bij Transformatie, waardoor niet-woonbestemmingen, bij transformatie in de laatste 30 jaar van hun tijdvak, wel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Vraag aan het BT: keuze maken uit deze twee opties.
Advies G&O: @@@

Vervroegde canonherziening <u>zonder</u> transformatie

Daarnaast bestaan er momenteel twee beleidsstukken voor vervroegde canonherziening zonder transformatie (vervroegde wijziging en algehele herziening), waardoor erfpachters eerder zekerheid kunnen krijgen over hun nieuwe tijdvak.
In de Inspraakversie was de bedoeling, dat deze beleidsstukken zouden worden ingetrokken, omdat de Overstap hiervoor in de plaats zou komen.
Echter, nu besloten is dat de Overstap alleen voor woonbestemmingen mogelijk is, zou daarmee vervroegde canonherziening (t.b.v. zekerheid over de toekomstige canon) vervallen.
Opties voor vervroegde canonherziening voor niet-wonen zijn:

a. Vervroegde canonherziening voor niet-wonen komt geheel te vervallen (er is dan geen mogelijkheid meer voor eerdere zekerheid over de CHET)
b. Vervroegde canonherziening voor niet-wonen naar een nieuw 50-jarig AB2000-tijdvak blijft bestaan, met canonvaststelling door drie taxateurs
c. Vervroegde canonherziening voor niet-wonen naar een nieuw 50-jarig AB2000-tijdvak blijft bestaan, maar dan alleen met canonvaststelling door de gemeente

Vraag aan het BT: keuze maken uit deze drie opties.
Advies G&O: optie c.

Wil het BT de beleidsstukken algehele herziening, vervroegde wijziging en vervroegde herziening in stand houden voor commercieel? Wil het BT wel of geen transformatiebeleid?

Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten

Als commerciële bestemming met een voortdurend recht wil samenvoegen met een AB 2016 recht, dan stellen wij als voorwaarden dat de niet-wonen eerst overstap. Dit omdat een samengevoegd recht één AB moet hebben (het is dus niet mogelijk om op één samengevoegd recht zowel de AB2000 als de AB2016 van toepassing te hebben).
Overigens komt Samenvoeging van voortdurend met eeuwigdurend slechts zeer sporadisch

voor. **Advies G&O: bij Samenvoegen van AB2016-recht met voortdurend, mag het voortdurende recht wel naar AB2016 worden omgezet.**

Wil het BT deze voorwaarden behouden?

Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten en het beleid conversie tijdelijke vicarierechten

Conversie van tijdelijk (vicarie)rechten betekent de omzetting van een (aflopend) tijdelijk erfpachtrecht naar een nieuw voortdurend en/of eeuwigdurend recht. Een conversie is (juridisch gezien) een nieuwe uitgifte, want er komt een nieuw (voortdurend of eeuwigdurend) recht in de plaats van een beëindigd tijdelijk recht.

In het beoogde Conversiebeleid zouden conversies van tijdelijk (vicarie)rechten voortaan naar de AB2016 gaan.

De conversie van tijdelijke erfpacht betreft enkele tientallen niet-woonbestemmingen.

De conversie van vicarierechten betreft enkele honderden woningen met enkele niet-woonbestemmingen (vooral plintfuncties).

Opties zijn:

a. Alle tijdelijke en vicarierechten krijgen bij omzetting de AB2016 (want een conversie van tijdelijke erfpacht is (juridisch gezien) geen canonherziening, maar is een heruitgifte)
b. De vicarierechten voor wonen, krijgen bij omzetting de AB2016, maar de niet-woonbestemingen kunnen alleen naar de AB2000 worden omgezet

Vraag aan het BT: keuze maken uit deze twee opties.

Advies G&O: optie a.

Wil het BT de voorwaarden behouden dat deze erfpachters wél over kunnen op de AB 2016, ook al zijn het commerciële bestemmingen? Bij deze erfpachtrechten houdt het tijdelijke erfpachtrecht op te bestaan. Je zou dus kunnen zeggen dat het om nieuwe uitgiften gaat. Bij conversie geldt overigens geen verplichte afkoop bij commercieel.

Beleid canonherziening einde tijdvak (CHET)

Bij CHET van een niet-woonbestemming biedt de gemeente sowieso een nieuw voortdurend tijdvak aan.

Mag de gemeente daarnaast, bij de CHET, ook een nieuw eeuwigdurend tijdvak aanbieden, of geldt "niet-overstappen voor niet-wonen" ook bij de CHET?

Opties zijn:

a. bij de CHET van een niet-woonbestemming, biedt de gemeente alleen een nieuw voortdurend tijdvak aan
b. bij de CHET van een niet-woonbestemming, krijgt de erfpachter de keuze tussen een nieuw voortdurend tijdvak, of een nieuw eeuwigdurend tijdvak

Vraag aan het BT: keuze maken uit deze twee opties.

Advies G&O: optie @@@.

Betekent het dat commercieel ook bij CHET niet over kan op de AB 2016?