Dit er nog in?

Momenten van instappen in het nieuwe stelsel

De 3 scenario's hebben invloed op het moment dat (nieuwe) erfpachters kunnen instappen In het nieuwe stelsel zijn er 3 momenten waarbij de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) voor eeuwigdurende erfpacht worden overeengekomen tussen de (nieuwe) erfpachters en de gemeente.

Nieuwe uitgiften

Op het moment dat de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht zijn vastgesteld door het gemeentebestuur, wordt bij een nieuwe uitgifte deze nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht op het erfpachtrecht van toepassing verklaard.

Wat is hiervoor nodig:

- nieuwe AB
- uitgiftebeleid

Vrijwilliger overstap

De erfpachter en de gemeente hebben al een contract met elkaar, gebaseerd op de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. De erfpachtvoorwaarden kunnen echter worden gewijzigd as beide partijen hiermee instemmen. Zo kunnen de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing worden verklaard op een bestaand erfpachtcontract.

De gemeente is gehouden aan het gelijkheidsbeginsel; gelijke gevallen moeten gelijk behandeld worden. Om dit te bereiken zal de gemeente beleid moeten opstellen voor erfpachters die willen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit is het overstapbeleid. Daarin zijn regels opgenomen hoe erfpachters kunnen overstappen en wat de financiële consequenties daarvan zijn. Ook kunnen er momenten bepaald worden waarop kan worden overgestapt, bijvoorbeeld alleen bij de overdracht.

Wat is hiervoor nodig:

- nieuwe AB
- overstapbeleid

CHET

OGA is aan het onderzoeken of de gemeente aan het einde van het huidige tijdvak bij voortdurende erfpacht de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht en de daarbij behorende canon kan opleggen

Wat is hiervoor nodig:

- nieuwe AB
- CHET beleid?
- overstapbeleid?

Aanvullend beleid

Om het nieuwe stelsel goed te laten functioneren en erfpachters gelijk te behandelen is er aanvullend beleid nodig. Naast het uitgiftebeleid, het overstapbeleid moet er aanvullend beleid komen, voor bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen.

Wat is hier voor nodig:

- Nieuwe AB
- Overstapbeleid
- CHET-beleid

al het overige beleid (vervroegde wijziging, vervroegde herziening, splitsing, samenvoeging, uitbreiding, bestemmingswijziging, bebouwingswijziging en overig financieel beleid)

- wanneer de gemeente wel nieuwe AB vastgesteld heeft, maar nog geen overstapbeleid en aanvullend beleid komt er een lacune voor handelingen waarbij je normaliter de meest recente AB aanzegt. Hiervoor zal tijdelijk aanvullend beleid gemaakt voor moet worden, bijvoorbeeld bij de canonherziening einde tijdvak en bij splitsingen in appartementsrechten

Huidige erfpachters kunnen alsnog pas na het hele traject overstappen. Versnelling zou vanuit de huidige boodschap (we lossen een probleem op) vooral logisch zijn als deze voor huidige erfpachters kon plaatsvinden.

- geen erfpachters die in een lacune zitten doordat ze bijvoorbeeld wel al de nieuwe AB hebben, maar nog geen beleid voor splitsing
- het roept mogelijk onbegrip op bij erfpachters, wanneer de gemeente wel al nieuwe AB heeft, maar erfpachters nog niet kunnen overstappen
- zodra je kunt uitgeven onder de AB voor eeuwigdurende erfpacht (wanneer die al vóór het overstapbeleid zijn ingegaan), wordt er voor lopende heruitgiften heronderhandeld. Hieruit volgt een, op de praktijk gebaseerd, prijsverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Dit prijsverschil kan afwijken van het verschil dat de grondwaardecommissie vaststelt. Hierdoor krijg je, tussen besluitvorming over fase 1 en 2/3, al (politieke) discussie over het advies van de grondwaardecommissie, hetgeen de besluitvorming van het overstapbeleid kan compliceren