Notitie overgangsbeleid

([redacted], [redacted])

In het kader van de vernieuwing van het erfpachtrecht (VES) wordt het huidige beleid tegen het licht gehouden en waar nodig gewijzigd en herschreven. Er zal in dit kader ook bekeken moeten worden of er overgangsbeleid nodig is. Hierover gaat deze notitie.
Overgangsbeleid is nodig als het toekomstige beleid een verzwaring voor de erfpachter inhoudt ten opzichte van het huidige beleid.

Inhoud notitie:

1. Is overgangsbeleid gewenst m.b.t. het volgende aanvullende beleid?
   a. beleid samenvoegen van erfpachtrechten
   b. beleid tuin- en perceeluitbreiding;
   c. beleid horizontale splitsing van erfpachtrechten;
   d. beleid verticale splitsing van erfpachtrechten;
   e. beleid bestemmingswijziging;
   f. beleid bebouwingswijziging.

2. Inhoud van het overgangsbeleid en tekstvoorstel.

Ad 1.

a. beleid samenvoegen van erfpachtrechten

Nieuw in dit beleid is de voorwaarde dat bij samenvoeging van een recht met oude AB en een recht met de AB2016, de AB2016 op het samengevoegde erfpachtrecht van toepassing worden. Dit zal (zeer waarschijnlijk) gepaard gaan met een canonverhoging (eeuwigdurende erfpacht zonder CHET is meer waard is dan voortdurende erfpacht met CHET).
Er is echter geen noodzaak voor het opnemen van overgangsbeleid. Redenen hiervoor zijn:

- Voor nu *bestaande erfpachtsituaties* verandert er niets (voor wie voortdurend met voortdurend en/of tijdelijk samenvoegt, verandert er niets)
- Voor *nieuwe situaties* (samenvoeging AB2016 met voortdurende/tijdelijke AB) bestaat er nog geen oud beleid om, gedurende een evt. overgangsperiode, op terug te vallen. Een overgangsperiode hiervoor zou daarom zinloos zijn.

b. beleid tuin- en perceeluitbreiding

De huidige beleidstukken voor tuinuitbreiding en perceeluitbreiding worden samengevoegd tot één beleidsstuk vanwege de grote gelijkenis van de huidige beleidsstukken.
Het nieuw in erfpacht uit te geven perceel wordt samengevoegd met een reeds bestaand erfpachtrecht, waarbij de AB van het bestaande erfpachtrecht op het samengevoegde erfpachtrecht van toepassing worden. Hier is er geen sprake van een verzwaring ten nadele van de erfpachter als het huidige beleid vergeleken wordt met het toekomstige beleid. Naar onze mening is er daarom geen overgangsbeleid nodig.

c. beleid horizontale splitsing van erfpachtrechten

In het nieuwe beleid zal bij splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten de erfpachter moeten kiezen uit twee mogelijkheden te weten;

1. omkeren (oftewel "binnenstebuiten" keren oftewel "flippen") met behoud van de eigen AB; het erfpachtrecht wordt aan de gemeente teruggeven, de gemeente gaat splitsen in appartementsrechten en geeft appartementsrechtgewijs weer uit aan de voormalige erfpachter.

2. het erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten met van toepassing verklaring van de AB2016.

Ten opzicht van het huidige beleid (meest recente AB voor voortdurende erfpacht worden van toepassing verklaard en de voorwaarde dat woningen de bestemming "koopwoning" krijgen) levert het toekomstige erfpachtbeleid naar onze mening een verzwaring op voor een erfpachter. Bij optie 1 moet de erfpachter afstand doen van zijn recht en kan de erfpachter geconfronteerd worden met extra (notariële) kosten.
Bij optie 2 zal de voorwaarde dat de AB2016 van toepassing worden (zeer waarschijnlijk) tot een verhoging van de canon leiden. Ook gaat men over van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Een overgangsregeling is ons inziens hier gewenst.

d. verticale splitsing van erfpachtrechten

In het huidige beleid voor verticale splitsing staat geen bepaling dat er een bestemmingswijziging moet worden doorgevoerd van "huurwoning" naar "koopwoning" in situaties waarbij het splitsen van een erfpachtrecht op zodanige wijze gebeurt dat huurwoningen individueel overdraagbaar worden.
Een dergelijke bepaling staat wel in het toekomstige beleid verticale splitsing van erfpachtrechten. Dit is ons inziens een verzwaring voor een erfpachter. Een overgangsregeling is hier gewenst.

e./f. beleid bestemmingswijziging en beleid bebouwingswijziging

In het beleid bestemmingswijziging en het beleid bebouwingswijziging verdwijnen er (waarschijnlijk) een aantal, voor de erfpachter, gunstige regelingen. Toestemming afwijkend gebruik verdwijnt en daarnaast is er een notitie geschreven voor het BT om de vrijstelling voor 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieus te schrappen en het is nog onduidelijk wat er met het instrument aftopping gebeurt. Dit zijn voor de erfpachter verzwarende maatregelen dus voor dit beleid is een overgangsregeling nodig.

Conclusie:
Er is overgangsbeleid nodig voor de volgende beleidsstukken:
- **horizontale splitsing van erfpachtrechten;**
- **verticale splitsing van erfpachtrechten;**
- **bestemmingswijziging;**
- **bebouwingswijziging.**

Ad 2. Inhoud van het overgangsbeleid en tekstvoorstel

Vragen die hier een rol spelen zijn:
- Hoe lang moet de periode zijn, waarin het overgangsbeleid van kracht is en de erfpachter van het oude of het nieuwe beleid gebruik kan maken?
- Kan de overgangsperiode voor al het aanvullende beleid gelijk zijn?
- Gaan we als gemeente erfpachters actief informeren over de overgangsperiode en de voorgenomen beleidswijzigingen?

Voor de gemeente is het gewenst om de overgangsperiode zo kort mogelijk te houden. Tijdens deze periode bestaan er namelijk twee "beleidssystemen" naast elkaar. Dit levert extra werk op. Bij iedere aanvraag zal de gemeente de erfpachter moeten informeren over de uitwerking van het oude beleid en het nieuwe beleid, teneinde de erfpachter in staat te stellen een keuze te kunnen maken.

Nadelen van een lange overgangsperiode:

- Gemeente moet twee berekeningen maken en aan erfpachter voorleggen; dit leidt tot:
    - Ingewikkelder standaarddocumenten
    - Stelsel is minder transparant; meer uitleg nodig voor de erfpachter
    - Grotere foutkans doordat je twee systemen overeind moet houden
    - Risico op problemen bij samenloop van het oude en het nieuwe beleid bij meerdere tegelijk door te voeren erfpachtwijzigingen, bijv. bij een complex project; voor de splitsing is het oude beleid voordeliger, maar voor de bestemmingswijziging het nieuwe beleid; het oude splitsbeleid en het nieuwe bestemmingswijzigingsbeleid zouden elkaar ergens kunnen "bijten" omdat ze niet op elkaar afgestemd zijn.
- Risico dat andere (externe) beleidswijzigingen (gedurende de overgangsperiode) niet correct in de beide standaarddocumenten (vooral niet in de oude) worden opgenomen

De erfpachter zal het wenselijk vinden om zolang mogelijk gebruik te kunnen maken van twee "beleidssystemen" en de voor hem beste (voordeligste) beleidsoptie te kunnen kiezen.
Bij de vraag hoe lang de overgangsperiode moet zijn, speelt ons inziens een rol of de gemeente erfpachters actief gaat informeren over de gevolgen van het toekomstige beleid.
Enerzijds moet de erfpachter de tijd worden gegund om een wijziging in gang te zetten maar anderzijds is het hebben van twee systemen naast elkaar en dus een lange overgangsperiode onwenselijk voor de gemeente zelf.

Ervan uitgaand dat de gemeente erfpachters actief gaat informeren over de gevolgen van het toekomstige beleid, stellen we voor ***om de overgangsperiode te stellen op 4 maanden***. Deze termijn kan ons inziens voor alle beleidsstukken gelijk zijn.
De dagtekening van het schriftelijke verzoek van de erfpachter is bepalend voor toepassing van het overgangsbeleid. We stellen voor om de erfpachter zelf een keuze te laten maken en deze keuze schriftelijk vast te leggen.

Hiervoor hebben we het volgende concrete tekstvoorstel voor de aanvullende beleidsstukken:
III. Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
met betrekking tot aanvragen voor @SOORT WIJZIGING@ van erfpachtrechten, die voor @DATUM@ door de gemeente schriftelijk zijn ontvangen, de erfpachter kan kiezen voor toepassing van:
1. het beleid @volgt omschrijving van het oude beleid met datum vaststelling en publicatie@, of
2. het bij dit besluit vastgestelde beleid.

Voorstel:

- **Akkoord gaan met een overgangstermijn van 4 maanden voor genoemd aanvullend beleid;**
- **Akkoord gaan met het concrete tekstvoorstel.**