Hoe is het eeuwigdurende erfpachtstelsel juridisch ingericht

Uitgifteregels



- De gemeente stelt een keer de voorwaarden vast (de Algemene bepalingen)
- De uitgifte vind plaatst bij een akte van vestiging. In de akte van vestiging is opgenomen de Algemene Bepalingen, de bijzondere bepalingen en de financiële voorwaarden.
- De gemeente is verplicht om een erfpachtrecht te leveren die voldoen aan een aantal voorwaarden

De erfpacht wil zijn erfpachtrecht wijzigingen



- De erfpachter moet daarvoor toestemming vragen aan de gemeente.
- De gemeente kan daar voorwaarden aan verbinden, bijvoorbeeld een canonverhoging.
- De gemeente stelt een geschillencommissie in voor het geval de erfpachter

Als de erfpachter vindt dat de gemeente de vastgestelde methode om de wijziging van de canon te bepalen rekenkundig niet goed heeft toegepast, kan hij of zij terecht bij de geschillencommissie "Toepassing methode canonbepaling". De gemeente gaat deze commissie aanstellen. Uiteraard kan de erfpachter zich ook altijd richten tot de bevoegde rechter.

Bij woninguitbreiding wordt de canon niet aangepast, als de bestemming 'wonen' blijft, het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en de woning tenminste vier jaar bewoond is.

Canon



- 2 soorten canon: jaarlijkse geïndexeerde canon of een afkoop



Sancties

Als de erfpachter zich niet houdt aan de afspraken kan de gemeente sancties opleggen, zoals een boete en in het uiterste geval het erfpachtrecht beëindigingen

Slotbepalingen

In de slotbepalingen zijn regels opgenomen over bijvoorbeeld betalingen en vertegenwoordiging.

Factsheets

In welke gevallen kan de erfpachter zijn erfpachtrecht wijzigen en waar geeft de gemeente dan toestemming voor?

Behoudens toestemming van burgemeester en wethouders is:

- de erfpachter verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen en in gebruik te nemen. De termijn zelf staat in de bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract opgenomen;
- de erfpachter verplicht het perceel te gebruiken volgens de in de bijzondere bepalingen aangegeven bestemming en gebruik;
- het de erfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken of de opstallen te verwaarlozen;
- de erfpachter niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen;
- het de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft in ondererfpacht uit te geven
- het de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft te splitsen;
- het de erfpachter niet toegestaan erfpachtrechten samen te voegen;

Hieraan kan de gemeente voorwaarden verbinden, zo ook canonverhoging
Hoe berekenen we de canon?

Zie artikel 20 AB 2016

Waarom deze regels?
De maatregelen zijn opgenomen in de AB 2016 om speculatie tegen te gaan, daarom kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden waaronder een herziening van de canon, waardoor de eventuele meerwaarde van de grond bij een bestemmings-, gebruiks- of een bebouwingswijziging wordt verrekend en niet als (speculatie)winst aan de erfpachter toevloeit;